

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 169

privind constituirea comisiei de analiză a ofertei și negociere a prețului chiriei pentru imobilul construcție identificat în CF nr. 110398-C1-U15 Cisnădie nr. cad. 110398-C1-U15, situat în Cisnădie, str. G.M. Cantacuzino nr. 1, ap. spațiu comercial nr. 2, jud. Sibiu, cu destinația birouri pentru activități curente ale Primăriei Orașului Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 18 iunie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 16966/17.06.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 16967/17.06.2025 privind constituirea comisiei de analiză a ofertei și negociere a prețului chiriei pentru imobilul construcție identificat în CF nr. 110398-C1-U15 Cisnădie nr. cad. 110398-C1-U15, situat în Cisnădie, str. G.M. Cantacuzino nr. 1, ap. spațiu comercial nr. 2, jud. Sibiu, cu destinația birouri pentru activități curente ale Primăriei Orașului Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico - financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 163/18.06.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 153/18.06.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport, nr. 173/18.06.2025;

Ținând cont de următoarele:

- cererea Societății Expert Land Development SRL cu nr. 9/30.05.2025, înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 15122/30.05.2025;
- Raportul de evaluare nr. 2103/12.06.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 16944/17.06.2025 întocmit de expert evaluator Al.Tomi Sorin Toma;

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) și art. 1777-1823 din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „b” și alin. (4) lit. „a”, art. 139 alin. (1), art.140 alin.(1), art.196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se constată necesitatea și oportunitatea închirierii de către Orașul Cisnădie a unui imobil construcție în Cartierul Arhitecților pentru desfășurarea activităților curente ale Primăriei Orașului Cisnădie.

Art.2 Se ia act de oferta înregistrată la Primăria Orașului Cisnădie cu nr. 15122/30.05.2025 formulată de Societatea Expert Land Development SRL, cu sediul social în Sibiu, str. Putnei, nr. 19B, județul Sibiu, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J32/367/2016, CUI RO35767503, reprezentată prin Burprich Damian Nicolae, în calitate de administrator, având ca obiect închirierea imobilul construcție, proprietatea Societății Expert Land Development SRL identificat în CF nr. 110398-C1-U15 Cisnădie nr. cad. 110398-C1-U15, situat în Cisnădie, str. G.M. Cantacuzino nr. 1, ap. spațiu comercial nr. 2, jud. Sibiu, compus din spațiu comercial, vestiar 1, vestiar 2, grup sanitar bărbați, grup sanitar femei, hol acces, hol 1, hol 2, în suprafață utilă de 342,2 mp.

Art.3 (1) Se aprobă constituirea unei comisii de analiză a ofertei și de negociere directă a prețului chiriei pentru imobilul prevăzut la art. (2).

(2) Se aprobă componența comisiei de analiză a ofertei și de negociere directă, care va fi formată din 7 membri, după cum urmează:

1. Florea Gabriel, viceprimar – președinte
2. Bunea Gheorghe Radu, consilier Direcția economică - membru
3. Ștefan Claudiu Vasile, consilier juridic Compartimentul contencios administrativ - membru
4. Maier Iuliu Paul, consilier local - membru
5. Manea Vasile Dorin, consilier local – membru
6. Luchian-Ionescu Angela-Maria, consilier local – membru
7. Dragomir Mihaela-Eleonora, consilier local - membru

(3) Se aprobă metodologia de lucru a comisiei de analiză a ofertei și de negociere directă, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 2103/12.06.2025, întocmit de P.F. Altomi Sorin Toma – expert evaluator, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 16944/17.06.2025 conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă ca bază pentru negocierea directă pe care comisia prevăzută la art. 3 o va face cu proprietarul imobilului, valoarea cea mai mică dintre valorile prevăzute în oferta primită prevăzută la art.2 și în raportul de evaluare prevăzut la art.4 alin. (1).

Art.5 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează comisiei desemnate la art.3.

Art.6 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 18 iunie 2025, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Direcția economică —
1 ex. Compartimentul financiar-contabil —
1 ex. Compartimentul contencios administrativ —
1 ex. Direcția tehnică —
1 ex. fiecare membru comisie } mail
1 ex. Burprich Damian Nicolae }
1 ex. Afișaj —

De. Ștefan C. -

De. Florea G. -

De. Bunea G. -

METODOLOGIA DE LUCRU A COMISIEI DE ANALIZĂ A OFERTEI ȘI DE NEGOCIERE DIRECTĂ

Art. 1 Comisia de de analiză a ofertei și de negociere directă, denumită în continuare comisia, răspunde de desfășurarea următoarelor activități:

- a) analizarea ofertei primite;
- b) vizitarea imobilului oferit;
- c) întocmirea procesului verbal ca urmare a vizionării efectuate;
- d) evaluarea ofertei conform grilei de evaluare prevăzute în prezenta procedură;
- e) negocierea prețului și clauzelor contractuale cu proprietarul;
- f) întocmirea raportului procedurii cu privire la rezultatul negocierii și înaintarea lui spre aprobare către Consiliul Local al Orașului Cisnădie.

Art. 2 Pe parcursul desfășurării procedurii de negociere directă cu proprietarul, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului negocierilor, precum și asupra oricăror altor informații confidențiale prezentate de către acesta.

Art. 3 Membrii comisiei au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și de imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile de la art. 2 și prin care confirmă, totodată, că nu se află în nici una din situațiile următoare:

- a) este soț/soție, rudă sau afîn, până la gradul al patrulea inclusiv, cu ofertantul;
- b) deține părți sociale și/sau acțiuni din capitalul social subscris al ofertantului;
- c) are un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertei.

Art. 4 În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisie constată că se află în una sau mai multe dintre situațiile prevăzute la art.3 atunci acesta are obligația de a solicita, de îndată, înlocuirea sa.

Art. 5.La analiza ofertei, comisia va urmări următoarele:

A. Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat:

1. Spații pretabile amenajare un număr de minim 4 birouri, inclusiv sală de ședință
2. Spațiu arhivă / depozitare
3. Grupuri sanitare amenajate corespunzător
4. Parcare

B. Caracteristici generale:

1. locație centrală în cartier, ușor accesibilă pe jos și cu mijloacele de transport
2. spațiu situat la parterul imobilului
3. aspect clădire / împrejurimi potrivit cu rolul instituției (aspect îngrijit)
4. stare a clădirii foarte bună atât pe interior cât și pe exterior și să nu prezinte risc / pericol public
5. spațiu pretabil organizării de birouri pentru angajații primăriei, astfel:
 - a. spații birouri de lucru (minim 4 birouri)
 - b. spații comune
 - c. sală de ședințe/reuniuni

6. să permită instalarea pe exterior a însemnelor instituției publice
7. parcare (min. 4 locuri)
8. spațiu organizare arhivă
9. dacă spațiul deservește și alte entități, se asigură spațiul compact pentru personalul primăriei cu intrare separată care să permită asigurarea pazei
10. să asigure un standard locativ corespunzător spațiului de birouri
11. spațiul să fie dat în funcțiune în maxim 30 de zile de la semnarea contractului
12. disponibilitate pentru închiriere pe o perioadă de cel puțin 3 ani, cu posibilitate de prelungire.

C. Caracteristici tehnice specifice:

1. sistem de climatizare / încălzire în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii
2. geamuri de dimensiuni mari, cu posibilitatea de a se deschide în fiecare diviziune a spațiului
3. sistem de avertizare incendiu
4. instalații (sistem apă, canalizare, încălzire, aerisire etc)
5. rampă pentru persoanele cu dizabilități
6. minimum 4 prize pentru 4 birouri
7. acces rețea internet

D. Alte elemente:

1. actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, însoțit de dosarul cadastral, un plan al imobilului și o identificare în spațiu a acestui imobil;
2. declarație pe propria răspundere a proprietarului, autentificată de un notar public, că imobilul în discuție, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;
3. extrasul de carte funciară din care să reiasă că imobilul și terenul aferent sunt intabulate în favoarea proprietarului ofertant și prin care se face dovada că nu există ipotecă asupra clădirii, nu mai vehi de 30 de zile de la data înregistrării ofertei;
4. certificat fiscal cu privire la imobil și terenul aferent, din care să reiasă că proprietarul are toate taxele achitate la zi;

Art.6 Comisia va completa grila prevăzută la art. 5, prin înscrierea mențiunilor specifice în dreptul fiecărei cerințe.

Art.7 Oferta este considerată valabilă dacă cel puțin 80% din cerințe sunt îndeplinite.

Art.8 După parcurgerea etapelor prevăzute la art. 1-7, comisia de analiză și negociere va trece la negocierea directă a prețului cu proprietarul.

Art.9 În cadrul negocierilor directe, comisia va avea în vedere valoarea cea mai mică dintre valorile prevăzute în oferta primită și în raportul de evaluare.

Art.10 Comisia va depune toate diligențele pentru a obține prețul cel mai avantajos pentru Orașul Cisnădie, raportat la numărul cerințelor îndeplinite din grila de evaluare.

Art.11 Negocierea directă cu proprietarul se încheie atunci când comisia și ofertantul, au căzut de comun acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale.

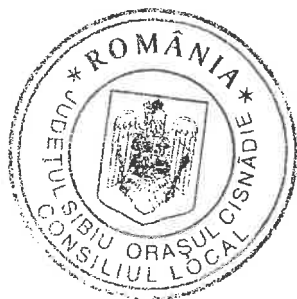
Art.12 La finalizarea negocierii, comisia se va asigura că ofertantul va transmite o ofertă finală cuprinzând toate aspectele negociate și agreeate în cadrul ședințelor de negociere.

Art.13 Ofertantul nu are dreptul ca, prin oferta finală, să aducă modificări elementelor stabilite în procesul de negociere.

Art.14 Comisia va întocmi raportul procedurii pe care îl va înainta Direcției tehnice din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, împreună cu toate documentele emise, în vederea întocmirii proiectului de hotărâre privind încheierea contractului de închiriere cu ofertantul în vederea adoptării de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ,**



**Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local
Nr. 169/18 iunie 2025**



PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	16944 / 18 JUN. 2025
Nr. ieșire	/

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI; 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com

Raport nr. 2103/12.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**INCHIRIERE SPATIU COMERCIAL; situat in localitatea CISNADIE ; STR. G. M.
CANTACUZINO, Nr. 1, Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu**



**aflate in PROPRIETATEA: SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL,
CIF:35767503 situate in localitatea CISNADIE STR. G. M. CANTACUZINO, Nr. 1,
Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu**

DESTINATAR : ORASUL CISNADIE ,

Data evaluarii: 06.06.2025

Data inspectiei: 06.06.2025

Data intocmirii raportului :12.06.2025



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 , cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- PF ALTOMI SORIN TOMA –EXPERT EVALUATOR are incheiata asigurare profesionala ;

Pf ALTOMI SORIN TOMA EXPERT-EVALUATOR



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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea Cisnădie, Str. G. M. CANTACUZINO, Nr. 1, Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu, în prezent având destinația de – Spatiu comercial—in suprafața utilă de 342.2 mp –; proprietatea evaluată se compune din următoarele construcții; Spatiu comercial, aflat în incinta unei clădiri,

- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **chiriei de piață lunară la zi a proprietății imobiliare**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) editia 2022;
- **în cadrul chiriei intra și cotele parti comune aferente spatiului;**
- abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața;
 - data de referință a evaluării este 06.06.2025 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 5.0537. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
 - A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

CHIRIA DE PIATA/LUNA ESTIMATA RECOMANDATĂ	15.400 lei echivalent 3.047 euro 45 lei /mp/luna echivalent 8.92 euro/mp/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA Valoarea nu conține TVA

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Raport nr. 2103/12.06.2025

SINTEZA EVALUARII
- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului (aplicant pentru credit)	Orasul Cisnadia						
Nume proprietar	SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503						
Proprietate	<i>comerciala</i>						
Tip proprietate evaluata	<i>comerciala</i>						
Subtip proprietate	<i>Spatiu comercial</i>						
Cod postal	555300						
Adresa proprietatii	CISNADIE, Str G. M. CANTACUZINO, Nr. 1, Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu						
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare	<i>Cartier arhitecilor</i>						
Carte Funciara nr.	110398-C1-U15						
Numar cadastral	110398-C1-U15						
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	- Schitele si informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,						
Dreptul de proprietate	<i>Drept deplin</i>						
Utilizare existenta constatata	Spatiu comercial						
Tip constructiv (structura)	<i>caramida</i>						
Anul construirii	2020						
Stare tehnica a constructiei	Buna						
Nivel de finisare	<i>obisnuit</i>						
Suprafete(mp)	constructii	Ad	479.08	Ac	479.08	Au	342.2
Teren	-nu s-a evaluat						
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5.0537						
Valoare estimata chirie lunara abordare prin venit		-		LEI			
Valoare estimata chirie lunara abordare prin cost		-		LEI			
Valoare estimata chirie lunara abordare prin comparatii		15.400		LEI			
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	Pf.Al.tomi Sorin-Toma membru titular ANEVAR , leg.10106						
Data inspectiei	06.06.2025						
Data evaluarii	06.06.2025						
VALOAREA estimata chirie lunara recomandata, din care:	15.400	LEI		3.047		EURO	
Interval de valori estimat pentru imobilul evaluat (Lei)	15.400 -15.700						

**OBSERVATII SPECIALE**

Localizare	<i>urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Cerere scazuta; este dispusa in zona slab circulata , zona in care sunt amplasate multe proprietati rezidentiale,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati:	<i>Utilitatile zonei : Energie electrica, apa, canalizare,gaze</i>
Energie electrica	<i>Bransat</i>
Apa	<i>Bransat</i>
Canalizare	<i>Bransat</i>
Gaze	<i>Bransat</i>
Instalatii sanitare (apa si canalizare) in interiorul constructiei	<i>Da</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>comerciala</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren ,adresa postala</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Evaluarea va tine cont de situatia descrisa in acte/cc.</i>
Alte Observatii	<i>Proprietatea a fost evaluata ca un spatiu comercial (de birouri) ; *Terenul este in cote indivize valoarea acestuia fiind inclusa in valoarea chiriei de piata estimata a spatiului ; cote indivize constructie valoarea acestora fiind inclusa in valoarea chiriei de piata estimata a spatiului ; *evaluatorul a avut la dispozitie doar schite puse la dispozitie de primarie-se considera proprietar SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503 ; * Valoarea finala a fost aleasa prin abordarea prin comparatii , in conformitate cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor EDITIA 2022.</i>

Semnatura si parafa evaluatorului**Ec. AL.TOMI SORIN TOMA**
Membru Titular ANEVAR



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

PFA AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR reprezentată prin Ec Al.Tomi Sorin Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106 am efectuat raportul de evaluare privind chiria de piata obtenabila la constructiile-spatiu comercial , aparținând **SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503** .

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra **construcției –spatiu comercial** *situate in loc.Cisnădie* , Str G. M. CANTACUZINO, Nr. 1, Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu astfel:

Spatiu comercial- E : Su=342.2 mp pe raza localitatii Cisnădie Str G. M. CANTACUZINO, Nr. 1, Ap. spatiu comercial 2, Jud. Sibiu

Aparținând **SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503**;

1.2.Scopul prezentului raport de evaluare este -estimarea valorii chiriei de piata a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, in vederea **ESTIMARII VALORII REDEVENTEI ANUALE** .

Având în vedere Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

1.3 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al : **SOCIETATEA EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503** asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extras CF si informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.4 Baza de evaluare o reprezinta **estimarea valorii de piata** conform **Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022** :

Standarde generale

- SEV 120 - 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 imobile a clădirilor
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Se estimează **Valoarea de piață –Chiria de piață / mp/luna**

Valoarea de piață 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.

1.5.Data evaluării : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data de : 06.06.2025

1.6 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0537 lei**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.8. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 06.06.2025 de către Ec. Al. Tomi Sorin Toma în prezența reprezentantului **Orasului CISPADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.9. Riscul evaluării

Suplimentar față de cerințele SEV 103-*Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluării

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

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*

- în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.

- *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 creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.

- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative , mai bune decat cea comerciala , fiind dispusa intr-o zona mixta , specifica pentru aceste tipuri de activitati , 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 mediu și se poate mentine pe termen scurt.**
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin venit si cost. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață , verificate pentru valabilitate .Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata putin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității - redusa
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;

La data evaluarii, proprietatea nu are riscuri proprii de valorificare.

1.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza informatiile

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele si schițele puse la dispoziție de catre proprietar:

- Schite cu compartimentare

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- * agentii imobiliare locale
- * Internet

Abordarea prin cost se realizeaza conform Cataloagelor “**COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE**” editura IROVAL Bucuresti 2010, actualizate cu indici valabili 2022-2021 si “**COSTURI DE**

RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE"- cladiri cu structuri pe cadre,anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale, editura IROVAL Bucuresti 2014 actualizati cu indici valabili 2024- 2025 . Nu s-a putut aplica

1.11. Clauza de nepublicare

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.

1.12. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

DEFINIȚII

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, între un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

-Raportul de evaluare a fost intocmit in temeiul solicitarii clientului ORASUL CISNADIE

-In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.

-Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.

-Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.

-Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.

-Tipul valorii estimat este valoarea de piata.

- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
 - Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere si de terenuri construite.
 - Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
 - Suprafata terenului este preluata din documentatia cadastrala si CF nr. 110398-C1-U15-
 - Suprafata constructiilor este preluata din CF si solicitarea UAT
 - Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022 , GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
 - Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cota cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cota ce se va supune negocierii.
- 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.
 - Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința 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 a bunurilor ediția 2022 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:

Proprietatea a fost evaluată ca un spațiu comercial (de birouri) ;

**Terenul este în cote indivize valoarea acestuia fiind inclusă în valoarea chiriei de piață estimată a spațiului ;
cote indivize construcție valoarea acestora fiind inclusă în valoarea chiriei de piață estimată a spațiului ;*

**evaluatorul a avut la dispoziție doar schițe puse la dispoziție de primărie-se considera proprietar SOCIETATEA
EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL, CIF:35767503 ;*

* Valoarea finală a fost aleasă prin abordarea prin comparații , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor EDIȚIA 2022.

* Valoarea finală a fost aleasă prin abordarea prin comparații , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor EDIȚIA 2022.

1.13 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile ale imobilului, inspecție (vizualizare) interior -exterior.

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Schițele și informațiile puse la dispoziție de reprezentantul orașului Cisnădie ,

2.2 Descrierea amplasamentului:

este dispusă în zona slab circulată , zona în care sunt amplasate multe proprietăți rezidențiale

Proprietatea este alcătuită din construcții-SPATIU COMERCIAL - cu destinație comercială –spațiu de Birouri .Amplasamentul nu este îngrădit .

Proprietatea este amplasată într-o zonă slab circulată a Localității CISNĂDIE ,Cartier arhitecților.
Este o zonă preponderent rezidențială .

Accesul este realizat din Str. G. M. CANTACUZINO și se poate efectua atât auto cât și pietonal.

Terenul prezintă un front stradal de 40 ml la Str. G. M. CANTACUZINO și are o formă regulată și o topografie în plană.

Vecinătățile sunt preponderent comerciale: Spații rezidențiale



DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii are urmatoarele caracteristici:

- Suprafata – cote indivize

- Topografie – plan

- Forma –regulata,

utilitati edilitare:

- energie electrica

- canal

-apa curenta

-gaze

Gaze

Amenajari existente – dale

Acces- starea drumului de acces: - dale, cu una banda pe sensul de mers

- modalitati de acces: auto si pietonal

Constructiile existente pe teren au urmatoarele caracteristici si finisaje:

- avand destinatia Spatiu.comercial

- Suprafete: $A_c = 479.02$ mp , $A_{cd} = 479.02$ mp, $A_u = 342.2$ mp

Caracteristici:

o regim de inaltime P

o fundatii izolate din beton

o structura din caramida

o acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla

o finisaje exterioare – termosistem

o an PIF - 2020

Finisaje interioare – P –finista obisnuit 100%,-

Instalatii si utilitati existente:

- o instalatia electrica , -
- o instalatii de apa-canal
- o instalatii de incalzire

FOTOGRAFII



CAPITOLUL 2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE ,COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA NIVEL NATIONAL

Perspective pentru piața imobiliară în 2025. Colliers: Va fi un an al provocărilor, dar și al oportunităților

susținute de investițiile în infrastructură și de tendința de revenire a românilor din străinătate

Economia României și piața imobiliară intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative pentru anul care a început, anticipează consultanții Colliers în raportul „Top 10 previziuni pentru piața imobiliară din România în 2025”. Aceștia spun că optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. “Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice”, spun consultanții.

endințele anului, prevăzute în analiza Colliers:

Consultanții estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Contextul este marcat de o coaliție de guvernare fragilă, formată din mai multe partide unite în principal de o poziție pro-europeană, și o opoziție puternică, dominată de trei partide eurosceptice. Zgomotul politic și incertitudinile

sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile impredictibile. Regula nescrisă a ultimilor ani – „așteaptă-te la evenimente neașteptate” - rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional. **Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României** într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefiniște piața birourilor. Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Această dinamică generează o piață duală, observă consultanții Colliers, explicând că, pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau menține ocupanții.

Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial german, în special din industria auto, influențează negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers

anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chirile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă. Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex, estimează consultanții Colliers. Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

Consultanții Colliers estimează că prețurile locuințelor ar putea crește în perioada următoare, însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prăbușire a vânzărilor. Pe de altă parte, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corecții majore. În cazul în care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor – care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 – ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă. Consultanții Colliers semnaleză o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țară sau iau în considerare această opțiune. Subiectul este frecvent abordat în presă, iar datele statistice încep să confirme un flux migrator net pozitiv, deși încă modest. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea

standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.

<https://economedia.ro/perspective-pentru-piata-imobiliara-in-2025-colliers-va-fi-un-an-al-provocarilor-dar-si-al-oportunitatilor-sustinute-de-investitiile-in-infrastructura-si-de-tendinta-de-revenire-a-romanilor-din-str.html>

Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de spatiile cu destinatia spatiu comercial, situate in localitatea CISNADIE , periferic .

Pe piata imobiliară locala se manifestă o crestere usoara a cererii, accentuata de oferta mică de constructii noi, dar mai ales de inexistența unei pietre ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției .

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

Preturile spatiilor comerciale au au crescut usor in ultimul an, datorita subventiilor acordate de statul roman precum si a crsterii consumului , datorita cresterii salariilor si reducerii tva. Vezi analizele de pe <http://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>.

3.2 Oferta de spatii comerciale

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită pe de o parte din stocul de spații vechi, amplasate în zonele centrale , majoritatea acestora nefiind conforme cu cerințele activităților desfășurate în prezent (supradimensionate pentru activitatea de depozitare, în stare fizică proastă sau necesitând majore investiții în readaptare), iar, pe de altă parte, din spații comerciale, în general construite pentru activitățile economice proprii ale agenților economici a căror activitate s-a restrâns în urma crizei economice.

Nu există, însă, o piață activă, iar oferta de vânzare provine, în special, de la cei care sunt forțați să vândă, prețurile nefiind obligatoriu de piață, ci conținând elemente non-piață.

Oferta este bogată la închiriere, atât pe spații comerciale vechi cât și pe spații comerciale noi, însă doar pe segmentul de dimensiuni mici si medii.

Cererea de spații comerciale este in usoara crestere.

Cererea este preponderent orientată către închiriere, este relativ stabilă, la nivel redus și acoperită de oferta existentă. Cererea pentru achizitii este foarte redusa

Chirii

Se situează între, si între 3-5 euro/mp /luna pentru spatii de birouri si comerciale , situate in diferite zone ale localitatii.

Fiind o zona in dezvoltare , chirile pentru spatiile similare sunt mai mici.

3.3.Analiza cererii

Cererea de proprietati similare , se afla la un nivel mediu in raport cu spatiile existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continuua crestere.

In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor (deflatie de credite) 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 mediu al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de spatii de birouri , comerciale , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10% 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.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

De la inceputul anului 2025 preturile au scazut usor in special pentru terenuri , locuinte individuale , precum si spatii comerciale amplasate in zonele centrale , precum si in cele intens circulat. Zona la care facem referinta este zona parcare strand.

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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate redusa pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata mai ales in zonele intens circulat mediane, centrale si ultracentrale.

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

CAPITOLUL 3. EVALUARE

3.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

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

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea 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. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, spatiu –spatiu comercial –destinatie comerciala (spatiu de birouri) , utilizarea actuala.

3.2. Evaluarea proprietatii Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, depreciere de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

La evaluarea terenului, datorita faptului ca au fost identificate informatii despre tranzactii recente putine –doar doua , in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc.. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Justificarea metodei de evaluare alese

In consecinta metodele aplicate sunt : - **metoda comparatiei de piata pentru teren si constructii**

Abordarea prin piata pentru determinarea valorii chiriei de piata lunara a intregii proprietati imobiliare a fost posibila in deoarece se cunosc tranzactii cu proprietati similare ,

Abordarea prin venit , nu este pretabila avand in vedere CMBU in eventualitatea unei inchirieri a spatiului ca depozitare

3.3. ABORDAREA PRIN PIATA - metoda comparatiei directe

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 chirii de proprietati similare, în scopul evaluării chiriei imobilului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre baze sportive, 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, dotari , compunere 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 a chiriei pentru teren prin tehnica comparatiei directe

VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna	15.400 lei echivalent 3.047 euro
Pret /mp/luna	45 lei Echivalent 8.92 euro

3.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății. –NU S-A PUTUT APLICA

3.5. ABORDAREA PRIN COST –NU S-A PUTUT APLICA

EVALUAREA TERENULUI

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnica **comparației directe nu poate fi utilizată deoarece terenul este folosit de mai mulți proprietari**.

Abordarea prin cost se realizează conform Cataloagelor **“COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE”** editura IROVAL București 2010, actualizate cu indici valabili 2024-2025 și **“COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE”- clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale**, editura IROVAL București 2014 cu indici actualizați 2024-2025;

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut
2. Estimarea depreciilor totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe
3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea depreciilor totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente

- efectuarea incadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- deteriorarea (uzură) fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Această poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- neadekvare funcțională - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) .

Neadekvare funcțională – nu se ajustează

-depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Nu s-a putut aplica ;nefiind relevantă

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparației vânzării 15.400 LEI echivalent 3.047 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzării la care există oferte suficiente;



EVALUARI | AZ

PIA Ec. Al. Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI; 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com

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 minima de inchiriere a spatiului comercial (spatiu comercial) pe luna este de:

15.400 LEI echivalent 3.047 EURO

Respectiv

45 lei /mp/luna echivalent 8.92 euro/mp/luna

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

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

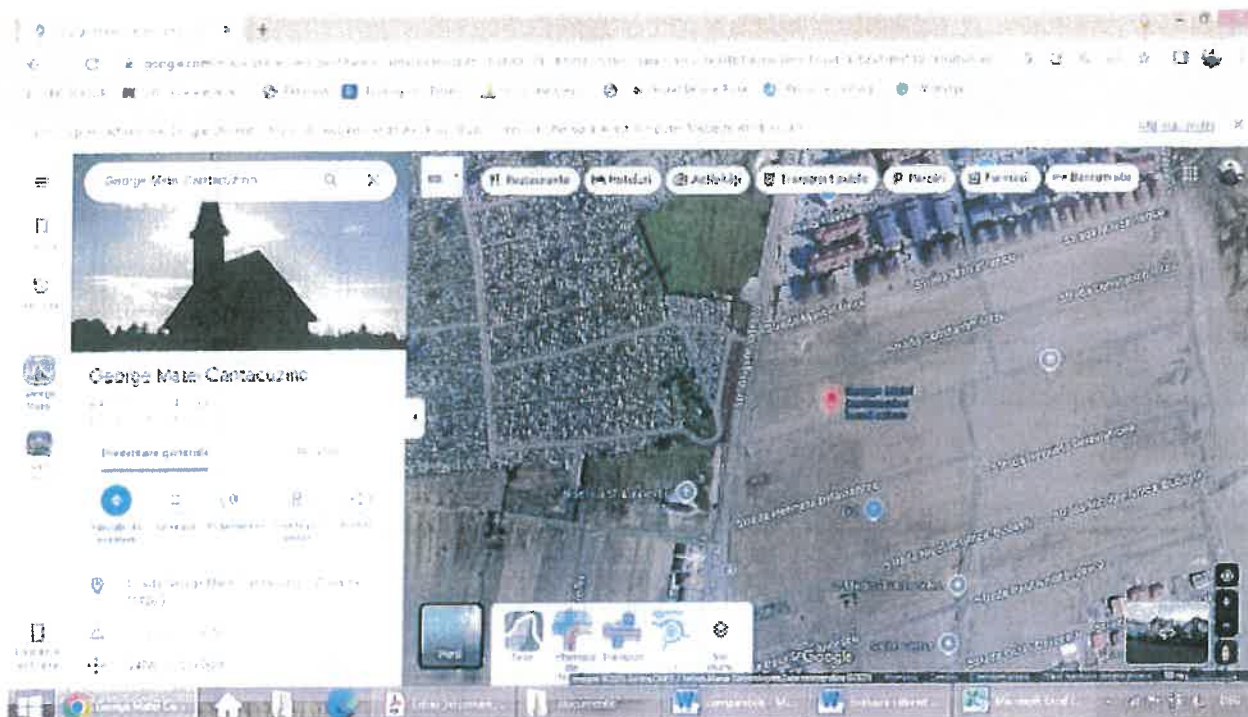
EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106





ANEXE DE CALCUL
ANEXA A ABORDARE PRIN PIATA



Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta/chirie)		9,29		10,00		10,34	
Sursa informatiei		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-2%	-0,19	-2%	-0,20	-2%	-0,21
Pretajustat (Eur)		9,10		9,80		10,14	
Drepturi de proprietate transmise	<i>integral</i>	<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9,10		9,80		10,14	
Conditii de finantare		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9,10		9,80		10,14	
Conditii de vanzare		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9,10		9,80		10,14	
Conditii de piata	<i>iunie</i>	<i>iunie</i>		<i>iunie</i>		<i>iunie</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9,10		9,80		10,14	



<i>Cheltuieli necesare imediat dupa comparare</i>		<i>nu</i>		<i>nu</i>		<i>nu</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9		10		10	
<i>Localizare</i>	<i>Cisnadie periferic</i>	<i>Cisnadie -similar</i>		<i>Cisnadie -similar</i>		<i>Cisnadie -superior</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,000	0%	0,000	-3%	-0,304
Pretajustat (Eur)		9		10		10	
<i>Suprafata utila (mp.)</i>	342,20	70		70		58	
<i>Diferenta suprafata (mp.)</i>		-272		-272		-284	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-2,0%	-0,18	-2%	-0,20	-2,0%	-0,20
Pretajustat (Eur)		9		10		10	
<i>Finisaje / dotari</i>	<i>finisaje medii/dotari obisnuite</i>	<i>finisaje medii/dotari similare</i>		<i>finisaje superioare/dotari medii</i>		<i>finisaje superioare/dotari superioare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	-5%	-0,49	-5%	-0,48
Pretajustat (Eur)		8,9		9		9	
<i>Conditia/starea</i>	buna	buna		buna		buna	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,15
Pretajustat (Eur)		9		9		9	
<i>Utilizare</i>	<i>comerciala</i>	<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9		9		9	
<i>Vad comercial</i>	<i>mediu</i>	<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>superior</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	-10%	-1,01
Pretajustat (Eur)		8,92		9,1		8,29	
Total ajustare bruta (% ,Eur)		2%	0,18	7%	0,69	20%	2,15
Total ajustare neta (% ,Eur)		-4,0%	-0,37	-8,9%	-0,89	-19,8%	-2,05
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata (rotund)inchiriere teren(euro/mp)		8,92 Eur/mp					

LINK COMPARABILE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-in-suprafata-de-70mp-utili-3-locuri-de-parcare-IDDP0q>

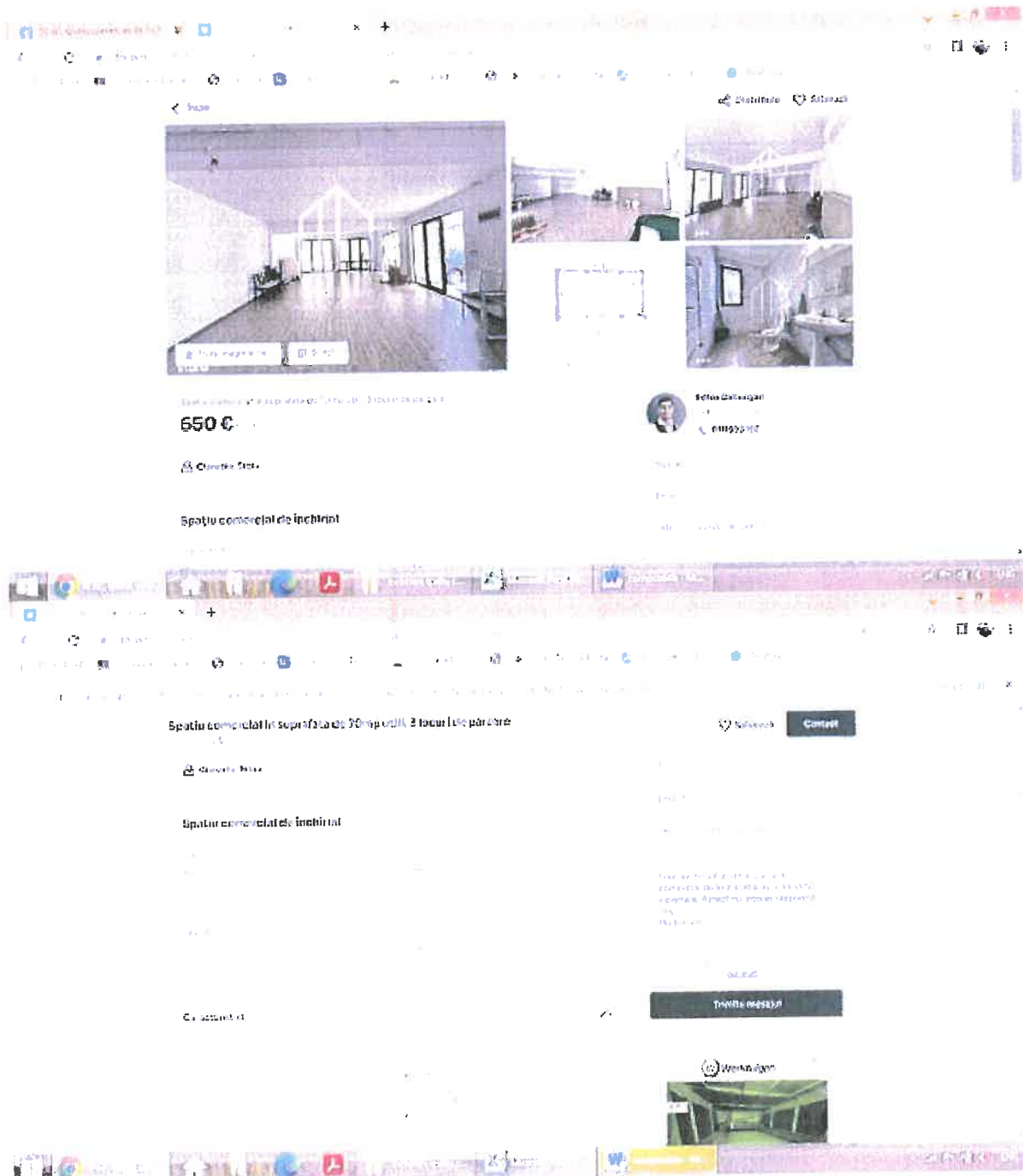
<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-70-mp-si-3-locuri-de-parcare-in-arhitectilor-IDDb81>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-58-mp-stradal-vitrina-mare-video-IDDWPh>



EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



Descriere

Spatiu comercial cu curent trifazat, doua intrari

Avantaje:

- constructie noua
- are curent trifazat
- 3 locuri de parcare

-posibilitatea de a fi compartimentat

Compartimentare:

- camera
- baie

Locatia: Cisnădie, Cartierul Arhitectilor.

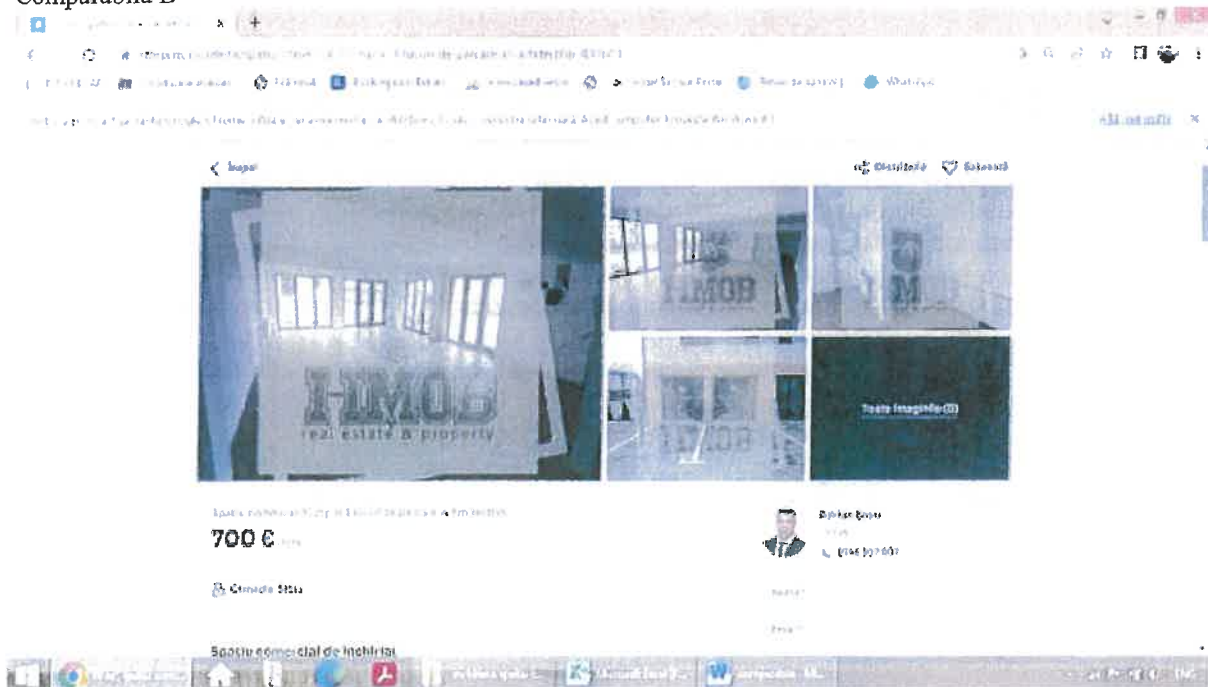
Se percepe ca și garanție contravaloarea unei chirii.

Comisionul perceput pentru închirierea apartamentului este de 50% +TVA din prima închiriere.

Iti doresti mai mult decat o simpla locuinta? Noi suntem aici pentru a-ti oferi cele mai bune solutii. Oferim servicii de DESIGN SI AMENAJARI INTERIOARE, PROPERTY MANAGEMENT, REGIM HOTELIER, HOME STAGING, VIRTUAL INVESTMENT, SERVICII DE CURATENIE.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-in-suprafata-de-70mp-utili-3-locuri-de-parcare-IDDP0q>

Comparabila B



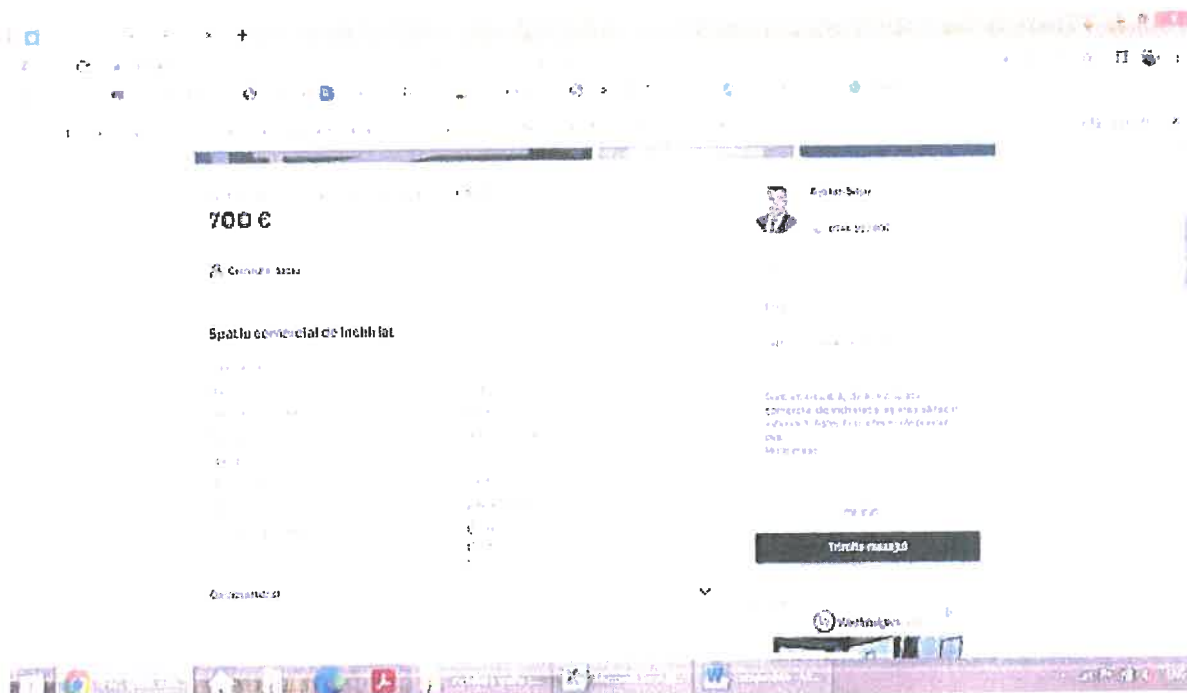
Spatiu comercial de inchiriat

700 € / luna

Diana Elena

0744 307 007

Spatiu comercial de inchiriat



Descriere

Agentia I-MOB va ofera spre inchiriere un spațiu comercial deosebit, cu o suprafață de 70 mp, perfect adaptabil cerințelor afacerii dumneavoastră. Situat într-un bloc modern, dat în folosință în 2023, acest spațiu îmbină designul contemporan cu funcționalitatea, asigurând condiții optime pentru activitatea profesională.

Dotările includ centrală termică eficientă, sistem de alarmă și supraveghere video atât pentru interior, cât și pentru exterior, garantând confort și securitate. În plus, beneficiați de 3 locuri de parcare dedicate, un mare avantaj pentru clienți și parteneri.

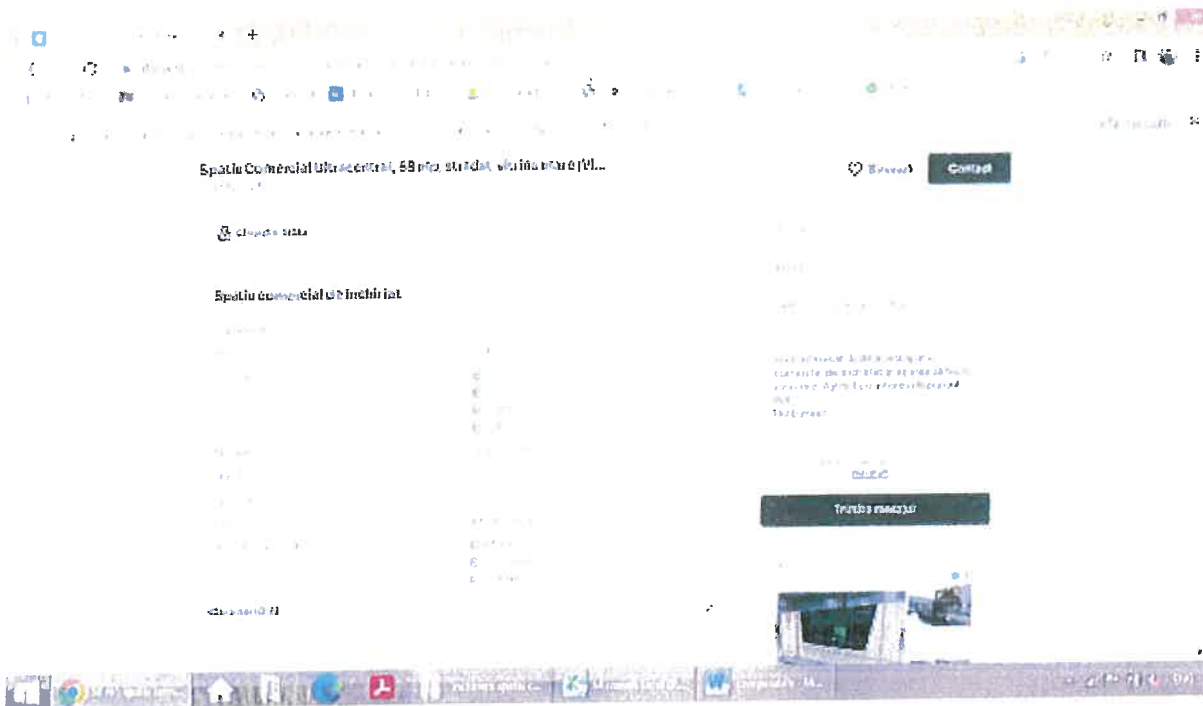
Datorită poziționării într-o zonă accesibilă și infrastructurii de ultimă generație, acest spațiu reprezintă o oportunitate unică pentru succesul afacerii dumneavoastră.

Pretul de inchiriere al acestui spațiu comercial este de 700 euro negociabil!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-70-mp-si-3-locuri-de-parcare-in-arhitectilor-IDDb81>

Comparabila C





Descriere

We speak ENGLISH!

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare VIDEO! (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Agenția Imobiliară Esanat IMOB.ro, vă propune spre inchiriere un Spatiu Comercial stradal, situat in Cisnădie zona Ultracentrala. Imobilul detine de o suprafata utila de 58 mp si este format din 1 incapere open-space, un mic spatiu si un grup sanitar. Imobilul este situat pe str. Lunga.

Se accepta orice domeniu de activitate, inclusiv cele de alimentatie publica, spatii depozitare, atelier, s.a.

Disponibilitate: **1 Iulie.**

Comision agenție: 50% din prima luna de chirie.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm sa ne lasați un mesaj pe Whatsapp și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

De știut: Suntem disponibili inclusiv în zilele de weekend! Întotdeauna avem un agent disponibil să preia oferta de care sunteți interesat!

Vrei să oferi la închiriere sau la vânzare o proprietate? Contactează-ne acum și-ți oferim cele mai bune și rapide soluții!

Vă mulțumim că ați ales Esanat IMOB.ro

Folosirea totală sau parțială ale aceste imagini /texte /logo prin orice procedeu fără autorizarea expresă a Esanat IMOB.ro este interzisă și constituie o încălcare a Codului De Proprietate Intelectuală (Legea nr.8/1996). Fără mențiune expresă, imaginile, textele, logo-urile expuse sunt proprietatea Esanat IMOB.ro și sunt marcă OSIM.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-58-mp-stradal-vitrina-mare-video-IDDWPh>

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA CARMEN SEUȘAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

