

RAPORT DE EVALUARE

Chirie Canton Tocile

Solicitant: **Comuna Sadu**

Utilizator desemnat : **Comuna Sadu**

Evaluator: **Șerb Constantin Ovidiu**

Data evaluării: **28.08.2023**



Raport nr. 38/U/2023

Cuprins

Cap. 1 Termeni de referință

Cap. 2 Prezentarea datelor

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Cap. 6 Reconciliere si analiza rezultatelor

Anexe

Cap. 1 Termeni de referință

Solicitant: Comuna Sadu

Destinatarul raportului: Comuna Sadu

Proprietatea evaluată: teren 160 m² si cladire Canton Tocile

Adresa imobilului: DJ106C Comuna Sadu, jud. Sibiu

Proprietar: Comuna Sadu

Scopul evaluarii: stabilirea valorii chiriei de piata a spatiului evaluat.

Ipoteze și ipoteze speciale:

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului și in scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terță persoană fără obtinerea acordului scris al evaluatorului . Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față nici o altă persoană in afara clientului și destinatarului raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil față de situaita juridică sau privind dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat și se presupune ca dreptul de proprietate este deplin și valabil.

Se presupune ca proprietatea imobiliară subiect respectă reglementarile privind planul de urbanism zonal și este edificat in urma obtinerii autorizatiei de construcție care sa respecte legile specifice in constructii, in cazul in care acestea nu au fost respectate valoarea imobilului este afectată.

Planurile imobilului care au fost incluse in raportul de evaluare au fost puse la dispozitie de proprietarul imobilului și sunt incluse in raport.

Daca nu se specifica altfel in raport se intelege ca evaluatorul nu are cunostință asupra viciilor ascunse sau invizibile, a solului a structurii și a instalatiilor funcționale ale imobilului, sau asupra

condițiilor de mediu, prezenta unor substante toxice periculoase in sol sau in vecinatatea acestuia, care pot afecta valoarea proprietății. Se presupune ca nu există astfel de condiții daca ele nu au fost observate la data inspecției. Acest raport nu trebuie tratat ca un audit de mediu sau ca un raport de specialitate in construcții, astfel de informatii depășind sfera acestui raport și calificările evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garanții asupra starii in care se afla imobilul evaluat și nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii și a eventualelor consecinte pe care le-ar putea produce.

In vederea satbilirii valorii proprietății imobiliare, evaluatorul își obtine informații din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră ca aceste sunt reale și corecte. Conținutul acestui raport este confidential și evaluatorul nu va dezvalui date din acest raport altor persoane decat cele desemnate.

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare sa fie verificat la cerere de utilizatorii desemnați in concordanță cu standardele ANEVAR.

Valorile estimate in raport se aplică intregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Clauze de nepublicare:

Acest raport de evaluare poate fi folosit doar de catre utilizatorii desemnați și pentru scopul pentru care a fost intocmit, conținutul acestuia in totalitate sau in parte nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

Certificare:

Certific ca acest raport de evaluare pe care il semnez, a fost elaborat in concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar că datele din raport sunt reale și corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influențate de părțile implicate. Declar ca nu am nici o relatie particulară cu clientul sau cu beneficiarul raportului

și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatul acestui raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obtinerii unei anumite valori a imobilului, solicitate de client, de beneficiarul raportului sau de alte persoane care au interese față de proprietatea imobiliară evaluată sau fata de client. Onorariul acestei evaluări nu se face în funcție de obtinerea unei anumite valori sau ca și procent din valoarea evaluată. În aceste condiții, în calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

Standarde de evaluare:

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022:

SEV100 *Cadrul general*, cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare,

SEV101 *Termenii de referință ai evaluării*. Există mai multe tipuri și nivele de servicii de evaluare ce pot fi furnizate. Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o *verificare a evaluării*, caz în care verificatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Toate serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat. Este important ca utilizatorul desemnat al evaluării să înțeleagă serviciile ce vor fi furnizate și orice limitare asupra utilizării acestora, înainte de finalizarea evaluării și de raportare.,

SEV102 *Implementare*. Evaluările, inclusiv *verificările evaluărilor*, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării,

SEV103 *Raportare*. Etapa finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a *verificării evaluării*.

SEV104 Tipuri ale valorii

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare,

Data inspecției proprietății: inspectia a fost efectuată de către Șerb Constantin Ovidiu la data de **28.08.2023**.

Data evaluării: 28.08.2023

Data întocmirii raportului: 29.08.2023

Tipul de valoare estimat:

În prezentul raport este estimată *valoarea chiriei de piață* a proprietății subiect.

Valoarea a fost estimată prin:

A) Abordarea prin venit MCB,

B) Abordare prin cost – construcție,

Întrucât în urma analizei de piață nu au fost identificate proprietăți asemănătoare cu proprietatea subiect oferite spre închiriere, în localitate sau în localități comparabile ca și atractivitate economică și imobiliară cu localitatea Sadu.

Au fost analizate starea tehnică a proprietății subiect (finisaje, utilități...), tipul de activitate permis. Având în vedere cele de mai sus în vederea estimării chiriei s-a plecat de la valoarea construcției (obținută prin cost de înlocuire) și multiplicatorul chiriei brute (MCB).

la cursul BNR de 4,9358 lei/euro

Definiții:

Chiria de piață: Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Valoarea de piață: reprezintă suma estimată a fi platită pentru o proprietate, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, cu prudență și fără constrângere. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Piață: O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Proprietate imobiliară: Proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:

- a) terenul;
- b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;
- c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Evaluator: Șerb Constantin Ovidiu, nr. Legitimatie 18417, specializare EPI, EBM

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată în vederea vânzării mobilului.

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4,9358 lei

Cap. 2 Prezentarea datelor

Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:

- Proprietar asupra imobilului este Comuna Sadu Domeniul Privat, cu un drept de proprietate deplin, cota de proprietate 1/1, dobandita prin Act Administrativ 15 din 26.01.2017 emis de Consiliul Judetean Sibiu

Utilizarea actuala a proprietății: neutilizat.

Descrierea zonei: zona rurala situata in intravilan, dispun de retele de utilități, iluminat public, energie electrica



Descrierea construcției: Canton Tocile construcție veche partial modernizata cu finisaje interioare refacute partial, au fost montate tevile pentru instalatia de incalzire, au fost inlocuite cablurile instalatiei electrice.

Cladire compusa din:

Denumire	Arie utila (m ²)
Hol	4,8
Camera	15,9
Camera	9,6
Baie	6

2.4.1 Descrierea clădirii – I1

Denumire cladire	I1 – Canton				
Categorie de utilizare	nerezidentiala				
Suprafete	Nivel	Destinatie	A _u (m ²)	A _{cd} (m ²)	Pondere
	Parter	N	36,3	-	100
	Total		36,3	-	100%
Regim de inaltime	P				
AN PIF cladire	1970 (aproximativ)				
Fundatie	Beton simplu				
Structura	Zidarie portanta, planeu peste parter din lemn				
Acoperis	Tigla ceramica solzi pe sarpanta din lemn				
Tamplarie	Interior: -, exterior: PVC cu sticla termopan				
Structura	Zidarie portanta				
Finisaje	Nefinalizate				
	Pardoseli	Beton simplu			
	Pereti	Tencuiala			
	Tavane	Tencuite			

Instalatii electrice	Da partial
Instalatii termice	Nu
Instalatii sanitare	Nu
Stare tehnica	satisfacatoare
Mediul de folosinta	Normal

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare

Începutul de an a venit în România cu o prăbușire bruscă a numărului de tranzacții imobiliare. În consecință, au început să scadă prețurile, dar din câte se pare, acestea este începutul cutremurului imobiliar pe meleaguri mioritice, după 2-3 ani în care valoarea de achiziție a apartamentelor a explodat într-o mână de orașe.

Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară (ANCPI) a publicat cel mai recent studiu referitor la realitatea pieței imobiliare din România. Acesta vizează luna ianuarie 2023 și ilustrează o scădere puternică în toată țara a tranzacțiilor cu case, terenuri și apartamente. În speranța de a de mai debloca un pic tranzacțiile, proprietarii au micșorat prețurile, după cum confirmă și agențiile imobiliare active la nivel național.

Începutul de an a venit în România cu o prăbușire bruscă a numărului de tranzacții imobiliare. În consecință, au început să scadă prețurile, dar din câte se pare, acestea este începutul cutremurului imobiliar pe meleaguri mioritice, după 2-3 ani în care valoarea de achiziție a apartamentelor a explodat într-o mână de orașe.

Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară (ANCPI) a publicat cel mai recent studiu referitor la realitatea pieței imobiliare din România. Acesta vizează luna ianuarie 2023 și ilustrează o scădere puternică în toată țara a tranzacțiilor cu case, terenuri și apartamente. În speranța de a de

mai debloca un pic tranzacțiile, proprietarii au micșorat prețurile, după cum confirmă și agențiile imobiliare active la nivel național.

Piață specifică a proprietății evaluate

Piață specifică a proprietății supuse evaluării este cea a spațiilor nerezidențiale, posibilitate mic comert cu produse tradiționale.

Analiza cererii:

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de imobil definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru spații pentru comerț, sau diverse activități.

Analiza ofertei:

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de proprietăți dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Piața spațiilor cu destinație nerezidențială în zona studiată este inexistentă.

Echilibrul pieței

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare similare este inexistentă, cererea existentă pe piața nu este cunoscută.

Piața în echilibru datorită cererii reduse.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic actual și al tipului de proprietate analizat, care generează un nivel scăzut al cererii pentru acest tip de proprietate.

Informatiile au fost culese de la INS, agentile imobiliare locale, precum și prin consultarea unor pagini de internet specializate in imobiliare www.imobiliare.ro, www.magazinuldecase.ro, www.olx.ro, www.intermedcasa.ro, www.stroia.ro, www.casaimobiliare.ro, .

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare –CMBU- reprezinta altermnativa de utilizare a proprietății selectata dintre diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare .

In viziunea SEV 100- Cadru General, valoarea de piață a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) și se defineste ca fiind *“cea mai probabila a proprietății care este fizic posibila, justificata adecvat, permisă legal, fezabila finaciar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”*.

Orice imobil reprezinta o simbioza intre doua entitati: terenul și amenajarile acestuia, este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. Contributia pozitiva sau negativa a amenajarilor este in relatie directa și cu starea acestora dar mai ales cu potrivirea intre utilizarea cladirilor și utilizarea solicitata de piață pentru teren. Putem mentiona ca de regula factorii guvenamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber și mai putin asupra constructiilor deja existente, chiar și atunci cand apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți existente, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona respectivei proprietăți. Rezulta ca CMBU trebuie realizata distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizări rezonabile și prin aplicarea testelor analizei CMBU și maximizeaza valoarea entitatii analizate.

Cele patru teste ale analizei CMBU

5. Permisibila legal.

Imobilul este legal construit si intabulat in CF

2. Posibila Fizic

In constructie este folosit de catre Primaria Sadu pentru depozitare.

3. Fezabila financiar

Imobilul poate fi inchiriat, producand o chirie pozitiva.

4. Maxim productivă

Tinand cont de reglementarile de urbanism, spatial poate fi folosit ca si spatiu de depozitare si/sau comert.

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Avand in vedere specificul prorprietatii, si faptul ca nu am gasit spre inchiriere spatii similare in comuna, asta si datorita faptului ca acesta dispune de finisaje modeste. Aplicam abordarea prin venit plecand de la costul de inlocuire obtinand valoarea chiriei cu ajutorul multiplicatorului chiriei brute (MCB)

5.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci

când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica; □ când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent; □ când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prima etapă în abordarea prin cost este determinarea fie a costului de înlocuire, fie a costului de reproducere. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi sau achiziționa, la data evaluării, un activ modern echivalent. Primul pas în estimarea costului de înlocuire este stabilirea naturii activului modern echivalent, pe care un cumpărător ipotetic l-ar considera ca o alternativă pentru activul subiect. Pentru aceasta, trebuie să se înțeleagă utilitatea sau funcționalitatea oferită de activul subiect. Conceptul de bază al abordării prin cost este faptul că, pentru a stabili ce sumă ar trebui să o plătească pentru activul subiect, un cumpărător ar putea să aibă în vedere costul de cumpărare sau costul de creare a unui activ alternativ, care ar putea oferi aceeași utilitate. Costul de reproducere este costul estimat pentru a construi, la data evaluării, o replică exactă a activului subiect, deci cu aceleași specificații, folosind aceleași materiale, tehnici de construire, calitate și proiect, inclusiv cu toate deficiențele activului subiect. Elementele de cheltuieli, care trebuie luate în considerare la estimarea costului de înlocuire sunt: materialele consumate; cheltuieli salariale; costurile de transport; costurile de instalare; costul proiectului, autorizațiilor și permiselor, onorariile pentru arhitectură, servicii juridice și costurile pentru alte servicii profesionale achiziționate; servicii de inginerie, de aprovizionare și management al construcției, impozite și taxe nerambursabile; cheltuieli financiare din perioada de construire. Pentru o proprietate imobiliară, elementele de cheltuieli mai pot include: comisioane pentru marketing, vânzare sau închiriere; costul întreținerii proprietății, după terminarea construirii și până la atingerea unui grad de ocupare stabilizat. Deprecierea A doua etapă în abordarea prin cost este determinarea deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN). Deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierii: deprecie fizică; deprecie funcțională; și deprecie economică. Deprecierea fizică Deprecierea fizică este o pierdere a utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Cuantificarea deprecierii fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte cauze ale deprecierii fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată. Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămasă. Un activ nou, care are o durată de viață fizică totală de

15 ani, iar la data evaluării are o vechime de 5 ani, va avea o durată de viață rămasă de 10 ani. Durata de viață a unui activ poate fi: durata de viață utilă; durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU). Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției mijlocului fix și componentelor acestuia. De exemplu, în cazul în care un mijloc fix nu este întreținut în mod adecvat, vârsta lui efectivă poate fi mai mare decât vârsta lui cronologică existentă de la data evaluării, iar în cazul în care o clădire a fost renovată, vârsta sa efectivă poate fi mai mică decât vârsta sa cronologică existentă la data evaluării. Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui. Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori. Deprecierea funcțională Deprecierea funcțională este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Există două forme ale deprecierei funcționale: existența unei cheltuieli de capital excedentare (adică a unei investiții suplimentare), care poate fi cauzată de schimbări în proiectare, materiale de construcții, tehnologii de construire sau de fabricație care permit construirea activelor moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât cele încorporate în activul subiect; și existența unor cheltuieli de funcționare excedentare, care pot fi cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de o capacitate excedentară, schimbări care au drept rezultat disponibilitatea unor active echivalente moderne, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect. Un exemplu de depreciere funcțională, cauzată de supradimensionare, este o hală industrială cu o înălțime a plafonului semnificativ mai mare față de halele moderne construite recent. În cazul supradimensionării, deprecierea funcțională se cuantifică prin cheltuielile de capital excedentare încorporate în hala subiect față de cheltuielile de capital încorporate într-o hală modernă echivalentă. De obicei, deprecierea funcțională din supradimensionare se calculează ca diferență dintre costul curent de reproducere (mai mare) și costul curent de înlocuire (mai mic) al activului subiect. În ce privește cheltuielile de exploatare excedentare, în cazul unui activ de natura mașinilor și echipamentelor industriale, acestea se pot referi la: cheltuieli salariale mai mari ale mașinilor și echipamentelor industriale subiect, generate de necesitatea angajării mai multor operatori față de cei existenți la un activ modern echivalent; consumul excedentar de combustibil al mașinilor și echipamentelor industriale subiect față de substitutele lor moderne; mai multe rebuturi și pierderi generate de mașinile și echipamentele industriale subiect față de substitutele lor moderne. Calcularea deprecierei funcționale, cauzată de cheltuielile de exploatare excedentare, se face prin actualizarea cheltuielilor de exploatare excedentare, previzionate pe

durata de viață utilă rămasă a activului, cu o rată de actualizare adecvată, de obicei, egală cu costul mediu ponderat al capitalului. Deprecierea externă/economică Deprecierea externă este orice pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare externi activului, ceea ce conduce la o pierdere de valoare. Acesta este denumită în mod obișnuit deprecieri economică atunci când factorii externi se referă la modificări ale ofertei sau cererii pentru activ sau pentru produsele fabricate de activ.

Pentru proprietatea imobiliară, deprecieri externă poate apare și în cazul în care a avut loc o deteriorare a localizării, de exemplu, din cauza schimbărilor infrastructurii locale, a condițiilor de mediu sau modificărilor demografice. Exemple de deprecieri economică includ diminuarea cererii pentru produsele sau serviciile produse de activul subiect sau diminuarea sau pierderea unor surse de materii prime sau de forță de muncă. Acești factori pot fi specifici unei anumite localizări sau pot afecta un întreg sector industrial. A treia etapă în abordarea prin cost este determinarea valorii terenului și adăugarea valorii acestuia la CIN al construcțiilor. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren. Pentru estimarea valorii terenului pot fi avute în vedere două opțiuni. Una este estimarea valorii terenului care ar fi necesar pentru o clădire/construcție modernă echivalentă. Cealaltă opțiune este estimarea valorii terenului existent, aferent clădirii/construcției subiect și adăugarea acestei valori la costul de înlocuire net al clădirii/construcției. Ambele opțiuni vor folosi date privind vânzările de terenuri comerciale comparabile pentru a estima valoarea terenului

Pentru estimarea valorii clădirii analizate a fost estimat costul de înlocuire. Acesta se definește ca fiind *costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

Pentru calcule s-a utilizat *Catalogul COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale*, publicat de IROVAL București 2009-2014, autor Corneliu Schiopu, actualizat cu indicii 2022-2023.

Valorile din aceste lucrări includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.

Cost de înlocuire imobil studiat

COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, EDITUDA IROVAL BUCURESTI - ACTUALIZAT CU INDICI LA 2022-2023									
Denumire cladire :		Canton							
regim inaltime :		P							
Suprafata construit desfasurata		47,19							
Suprafata construita		47,19							
CF		102083							
Cad/ Top		0							
UAT		Sadu							
Nr. cr.	Element	Denumire / Simbol	Cost / mp (lei/mp)	Suprafata construită (mp)	coeficient realizare %	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Infrastructura	FC	508,90	47,19	100%	24.014,99	1,000	0,9650	23.174,00
2	Structura P	7ZBCA24PFS	1021,10	47,19	100%	48.185,71	1,000	0,9650	46.499,00
5	Finisaj interior	FINBUCZD	881,20	47,19	80%	41.583,83	1,000	0,9650	32.103,00
7	Instalatii electrice	ELINGR	307,40	47,19	80%	14.506,21	1,000	0,9650	11.199,00
9	Instalatii de incalzire si ventilatie	INCELF5	219,60	47,19	50%	10.362,92	1,000	0,9650	5.000,00
10	invelitoare	INVTIG	647,70	58,99	100%	38.206,20	1,000	0,9650	36.869,00
11	finisaj exterior	FINVAR	364,20	28,08	100%	10.226,74	1,000	0,9650	9.869,00
TOTAL									164.713,00
TOTAL MP			47						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ cu TVA									164.713,00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ fara TVA									138.414,00

FISA DE CALCUL VARSTA EFECTIVA, VALOARE				
	2023	Curs	4,9474	
	Fisa cladirii			
	Denumire	0	Nr.cad/top	0
	Utilizare	nerezidential	tare tehnica buna	
	Mediu de folosinta	normal		
	Suprafata construita la	-	Regim inaltime	0
	Suprafata utila (S _u) - m ²		Supr.construita desfa	47,19
	Determinarea VCP	Cost de nou	An PIF	Varsta (ani)
	Cladire initiala	124.123,49	1.970	53,00
	Extindere/modernizare	40.589,59	2.019	4,00
	Extindere/modernizare	0,00	0	0,00
	Extindere/modernizare	0,00	0	0,00
	Total	164.713,08	,	40,93
	Determinarea depreciarii fizice normale	V ₁ (ani)	V ₂ (ani)	D ₁ %
		40,00	45,00	41,00%
		D _{fn} %		
	CIB (eur/m ²)	0	CIB (ron/m	0
	Sursa CIB	Catalog Corneliu SCHIOPU		
	CIB (eur)	0	CIB (ron)	0
		Dep. fiz. %	Dep. funct. %	Dep. ext. %
		41,93%	0,00%	0,00%
	Valoare			95.657
A _{cd}	aria construita defasurata			
V _{CP}	varsta cronologica ponderata			
D ₁	gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1			
D ₂	gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2			
D _{fn}	depreciere fizica normala			
CIB	cost de inlocuire brut			

5.2 Abordarea prin piață – teren considerat liber

Abordarea prin piață sau comparația directă este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății subiect cu proprietăți identice sau similare, al căror pret este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare proprietăți similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin piață se bazează pe informațiile de piață pentru a determina valoarea activelor respective.

Scopul este determinarea cererii printr-o analiză a vânzărilor sau ofertelor recente de vânzare ale unor bunuri mobile similare pentru a ajunge la o estimare a celui mai probabil preț de vânzare pentru bunul mobil evaluat.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu proprietatea subiect, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor mobile similare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite **elemente de comparație**.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă proprietățile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri mobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețurile acestor active sunt inferioare subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Aceasta abordare este relevantă în cazul în care există suficiente informații de piață, sursele de informații trebuie să fie credibile și verificabile.

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile și diferetele între proprietati și tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele in drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile financiare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice.

Pentru estimarea valorii terenului s-a aplicat abordarea prin piață, folosindu-se ca și criteriu de comparatie prețul/mp teren iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din teren liber situat in zone similare/comparabile.

Grila proprietăți comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
localizare	Sadu / Tocile	Sadu / Tocile	Sadu / Valea Morii
suprafata/deschidere	2500	2900	2472
acces	regulata	regulata	regulata
pret oferta	30,00	34,00	35,00
pret negociat	27,00	30,60	31,50

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA					
Elemente de comparatie		Subiect	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
		160	1019	503	1500
Pret /mp	Euro		30	34	35
Tip pret			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare negociere	Euro		-3	-3,4	-3,5
Pret ajustat	Talmaciu		27	30,6	31,5
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drept de proprietate transmis		Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0

Pret ajustat	Euro		27,00	30,60	31,50
Conditii de finantare		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Conditii de piata		Trim III 2023	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Ajustari specifice bunului					
Localizare		Sadu vatra satului	Sadu / Tocile	Sadu / Tocile	Sadu / Valea Morii
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,500
Suprafata/deschidere		160 0	2500 0	2900 0	2472 20
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
Utilitati		da	da	da	da
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,5
forma		neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%

Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
destinatie		curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		27	30,6	31,50
amenajari		gard	nu	u	gard
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		4,50	0,00	0
Pret ajustat	Euro		31,5	30,6	31,50
Elemente necorporale		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		31,50	30,600	31,50
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137
Ajustare totala bruta (abs)	Euro		4,50	0,00	0,00
Ajustare totala bruta	%		16,67%	0,00%	0,00%
Numar de Ajustari			1	0	0
Rezultat selectat		31	euro		141 lei

Valoare proprietate subiect

Alegem valoarea comparabilei cu cea mai mică ajustare brută atât în valoare absolută cât și procentuală, adică **13,5euro/m²**

Valoarea comparabilei 3 care are cel mai mic număr de ajustări și cea mai mică ajustare totală.

Explicații ale ajustărilor:

Pentru tip pret nu au fost ajustate prețurile conform negocierii telefonice + comision agentie.

Pentru drept de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli imediat dupa cumparare si conditii de piata - nu au fost necesare ajustari conditiile fiind similare.

Pentru localizare – nu au fost necesare ajustari.

Pentru suprafata / deschidere – nu au fost necesare ajustari.

Pentru alte elemente corporale – nu au fost necesare ajustari.

Pentru prezenta sau absenta utilitatilor – nu au fost necesare ajustari.

Pentru alte amenajari – prin analiza pe perechi de date intre comparabilele 1 si 3 constatam ca comparabila 3 care este ingradita, o diferenta de 4.28 euro/m², ca atare ajustam pretul comparabilei 1 cu +4.28 euro/m².

Pentru destinatie – nu au fost necesare ajustari.

Panta – nu au fost necesare ajustari.

Nu au fost necesare alte ajustări.

5.3 Abordare prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție). În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect (proprietate imobiliară, entitate economică, activ individual sau grup de active). De exemplu, în cazul unei clădiri cu destinație de închiriere pentru birouri, venitul generat se numește chirie. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială (hotel, motel, restaurant, club, stație de carburanți etc.) venitul generat este reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului

acelei clădiri. Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt: metoda capitalizării venitului, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. All risks yield method), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului; metoda fluxului de numerar actualizat, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate a fluxurilor de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât rata fără risc, cât și remunerarea pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile de vânzare sau din ofertele de prețuri de vânzare ale activelor similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar. Diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau proprietăți generatoare de afaceri.

Multipliatorul chiriei brute

Elementele necesare calculului valorii sunt:

Venitul brut potential, (VBP) – venitul lunar potential a fi obtinut din inchiriere,

Preturi ale imobilelor oferite la vanzare pe piata locala sau similara comparabila,

Chiri ale imobilelor oferite spre inchirieire pe piata locala sau similara, comparabila,

Calculul multilplicatorului chiriei brute pe baza informatiilor de piata,

$$V = VBP \times MCB$$

$$\text{In cazul de fata } VBP = V / MCB$$

Capitalizarea presupune calculul valorii actualizate (prezente) însumate a unei serii de fluxuri de numerar constante sau crescătoare cu o rată anuală constantă (g). Ca esență, capitalizarea este tot un proces de actualizare ce presupune însă formule matematice de calcul simplificate. Formulele aplicate la pct. A pot fi aplicate în condițiile în care se iau în considerare o durată de viață a investiției nedeterminată (sau mai mare de 40-50 de ani) și ipoteze de previziune simplificatoare, cum ar fi: fluxurile de numerar ce vor fi obținute sunt constante sau cresc cu o rată constantă g, rata rentabilității așteptată de investitori (rata de actualizare) este, de asemenea, constantă. Dată fiind perioada nelimitată de-a lungul căreia se consideră că fluxurile de numerar vor crește, rata de creștere g a acestora este mai mică decât rata rentabilității așteptată de către investitori.

. Capitalizarea unui flux de numerar anual care se va obține în mod perpetuu 1. Formula capitalizării unui flux de numerar anual constant și perpetuu este: (1a) $c \cdot CF = V_c$ în care: V_c = valoarea actualizată (prezentă) a capitalului ce generează un flux de numerar constant anual în mod perpetuu (CF); CF = fluxul de numerar constant ce urmează să fie încasat anual, în mod perpetuu; c = rata de capitalizare (egală cu rata de actualizare), ce reprezintă rata rentabilității așteptată de investitori și care se consideră că are același nivel în perpetuitate. (1b) $V_c = CF \cdot M$ în care: M = coeficientul multiplicator al fluxului de numerar anual constant și perpetuu, iar $c = 1/M$ = Astfel coeficientul multiplicator sau multiplicatorul (sau multiplul) fluxului de numerar este inversul ratei de capitalizare.

Calcul MCB

valoare de piata	250000	74000	130000
chirie	900	300	500
MCB	263	247	260

MCB = 250

VBP = V / MCB

valoare constructie (lei)	95.657
valoare teren inchiriabil (lei)	24.876
total (lei)	120.533
MCB	250
Chirie lunara (lei)	482

Cap. 6 Reconciliere și analiza rezultatului

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, pe baza aceluiași premise ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații, etc.). În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor formează un interval de valori, se impune reconcilierea acestora.

Evaluatorul va revizui întregul proces de evaluare asigurându-se că informațiile și raționamentele utilizate sunt corecte și va alege valoarea imobilului care este indicată de abordarea cea mai pertinentă.

Având în vedere tipul de imobil, starea tehnică, faptul că s-au folosit date de piață, considerăm că abordările folosite sunt cele mai adecvate.

Ca urmare a analizei metodelor și a interpretării datelor s-au obținut următoarea valoare a terenului

Valoare chiriei de piață: este 482,00 lei/lună

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

Adecvarea – ținând cont de tipul și de amplasarea imobilului, precum și numărul ofertelor de vânzare a unor proprietăți similare.

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus și în urma verificărilor, a analizei informațiilor aplicabile, a factorilor relevanți asupra proprietății imobiliare evaluată în cadrul prezentului raport, consider că datorită poziției imobilului, a particularităților terenului valoarea imobilului este de:

Precizez ca aceasta este o valoare la data evaluării, care a fost determinată în condițiile actuale ale pieței imobiliare.

Valoarea include un eventul TVA în funcție de obligația de plată a proprietarului

Evaluator:

Șerb Constantin Ovidiu



Anexa 1 – extras CF



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102083 Sadu

Nr. cerere	124727
Ziua	22
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109860424



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 2099/2/1

Adresa: Loc. Sadu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102083	1.895	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102083-C1	Loc. Sadu, Jud. Sibiu	canton drumuri si anexe gospodaresti la parter: 2 camere, bucatarie, hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
17037 / 02/03/2017			
Act Administrativ nr. 15, din 26/01/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) COMUNA SADU - DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

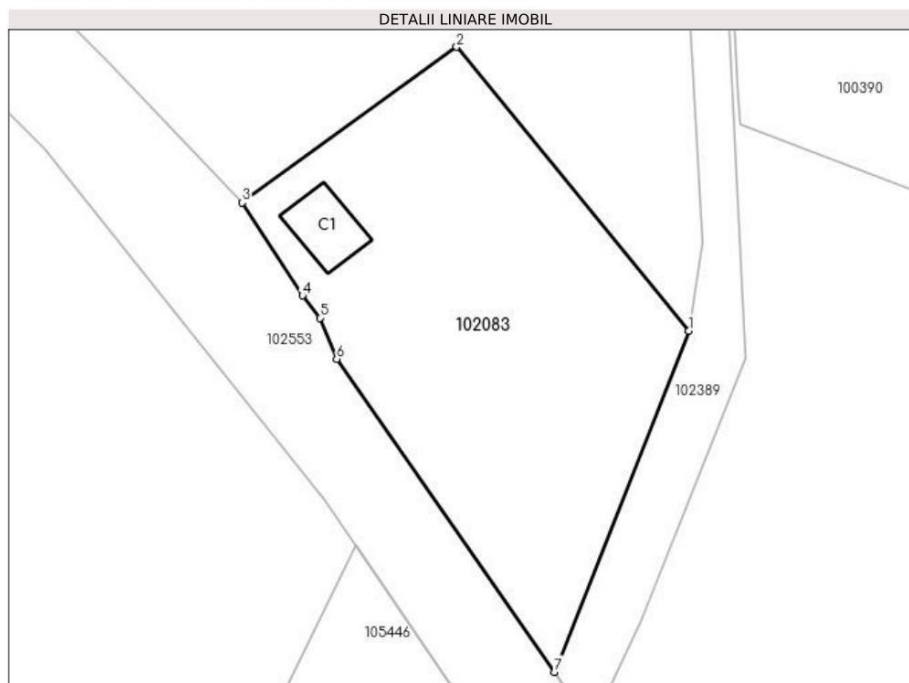
Carte Funciară Nr. 102083 Comuna/Oraş/Municipiu: Sadu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
102083	1.895	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.895	-	-	2099/2/1	teren de construcții; imobil împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102083-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	canton drumuri și anexe gospodărești la parter: 2 camere, bucatărie, hol

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	43.437
2	3	31.376
3	4	13.131
4	5	3.355

Carte Funciară Nr. 102083 Comuna/Oraș/Municipiu: Sadu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	5.268
6	7	45.159
7	1	43.439

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/11/2021, 12:43

[illegible]

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo 70
Sadu, intravilan, jud. Sibiu
IE 102083, cad. 102083

CALCULUL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	465714.267	434353.529	43.439
2	465673.850	434337.810	45.159
3	465710.920	434311.820	5.268
4	465715.790	434309.810	3.355
5	465718.430	434307.740	13.131
6	465729.450	434300.800	31.376
7	465747.868	434326.002	43.437

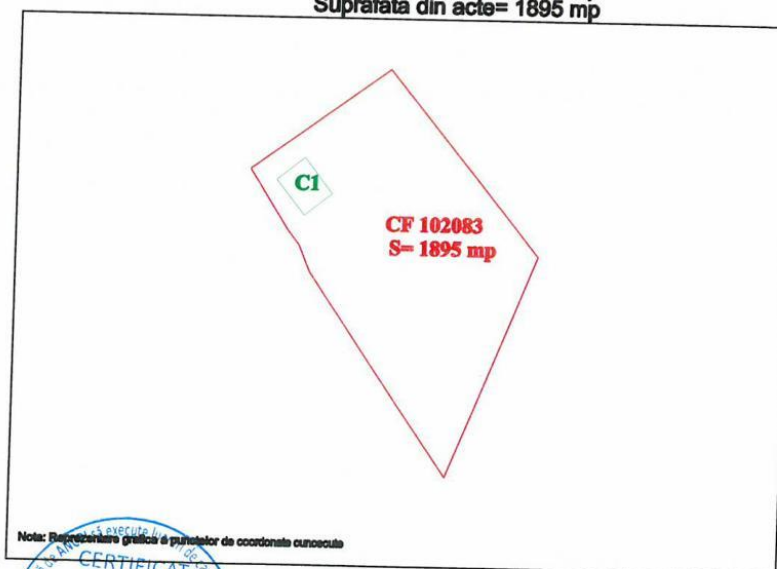
S(masurata)=1894.99mp P=185.165m

CALCULUL SUPRAFETEI-C1-

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,J+1)
	X [m]	Y [m]	
8	465727.574	434305.454	6.500
9	465731.633	434310.531	8.300
10	465725.150	434315.714	6.500
11	465721.091	434310.637	8.300

S(masurata)=53.95mp P=29.601m

Suprafata masurata= 1895 mp
Suprafata din acte= 1895 mp



Intocmit: Ing. Scortar Silviu



Data: 05.10.2021

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
102083	1895	Sadu, Intravilan, jud. Sibiu
Cartea Funciara nr. 102083		Unitatea administrativ teritoriala (UAT): SADU

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1.	CC	1895	-	Imobil imprejmuit-nr top 2099/2/1-teren de constructii
Total		1895		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	54	canton drumuri si anexe gospodaresti la parter: 2 camere, bucatarie, hol
Total		54	

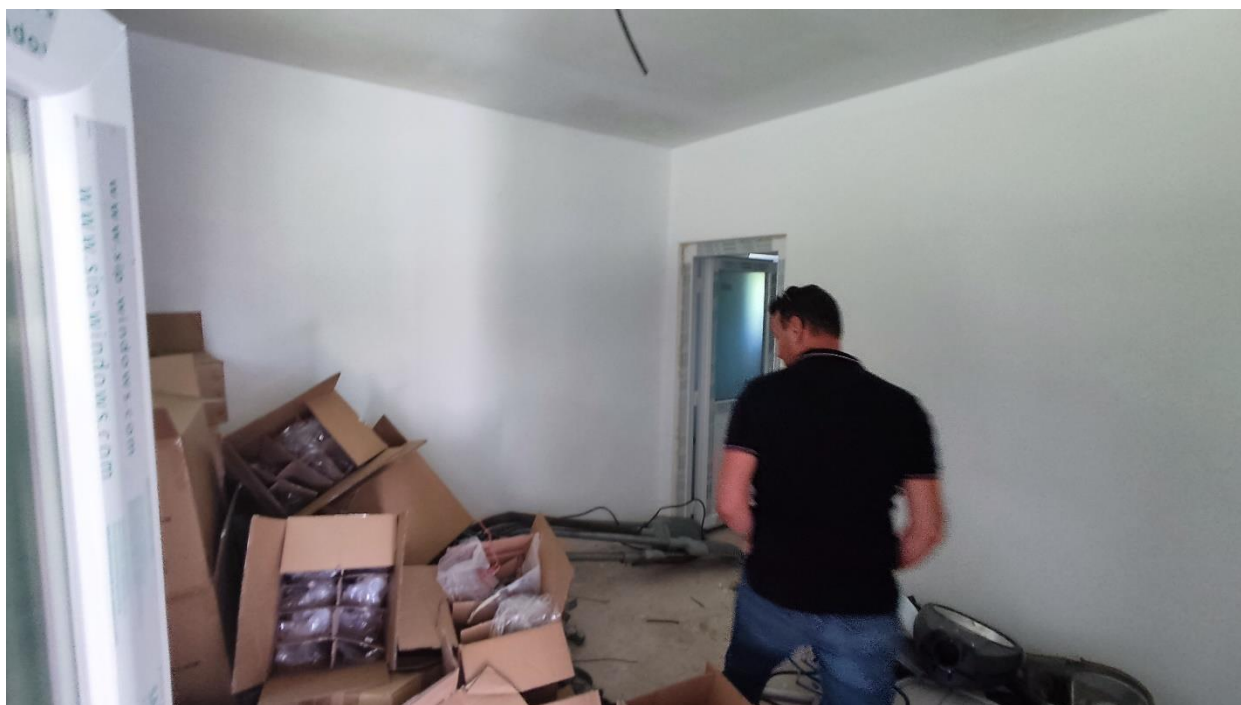
Suprafata totala masurata a imobilului: 1895 mp
Suprafata din act: 1895 mp

Executant: Ing. Scortia Silviu Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Data: 05.10.2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:
---	---

Anexa 3 – incadrare in zonă



Anexa 4 – fotografii ale proprietăților și a vecinătăți







imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare

Terenuri construcții de vânzare

Terenuri construcții de vânzare în Sădu

Înapoi

Teren intravilan pretabil constructii 2500 mp cu utilitati in Tocile

Sădu

Vezi hartă

Salvează

<

Anexa 6 – comparabila 2 teren

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite/de vânzare > Terenuri construite/de vânzare în Sadu

Inapoi

Teren intravilan Sibiu, Tocile - Sadu

99.900 €

Sadu - Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Prograsitate reprezentată exclusiv

Salvează



TNT Imob

TNT Imob

TNT Imob

TNT Imob

2

Ascunde anunț

Raportează anunț

Vezi hartă

Valentin Negoita

Broker imobili

TNT MOB

0744 318 385

Apelăază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Email

Copy

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan în suprafața de 2.938 mp, situat în localitatea Tocile, Sadu - Sibiu.
Există o curte lângă teren, privește către Munții Carpați Meridionali, pădure, parau de munte care trece prin teren, iaz și lac formate cu diferența de altitudine, astfel încât apa din iaz să cadă în lac, sub forma de cascada, acte la zi.

Specificații

ID Anunț: XON603034

Actualizat în: 21.08.2023

Suprafață teren:

2938 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apă

Curent

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

VICII

Nu are vicii !

Anexa 7 – comparabila 3 teren

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan de vanzare Valea Morii

35 EUR

Sibi, Sadu

Vezi pe hartă

Valabil din 28.06.2023 10:07:40

Salvează anunțul pe mai tarziu



1 / 4

romimo.ro



Specificatii

Suprafata terenului	2472,0 m ²	Front stradal	26
Numar fronturi	1		

Descriere

TEREN INTRAVILAN INTRE TOCILE SI SADU !

Vand teren situat pe Valea Morii in suprafata de 2472 mp cu deschidere 25,25 m cu strada privata de acces de 5,20 m.

Acest teren este in plan drept pe un deal cu o priveliste superba catre munti si padure.

Utilitatile: apa si canalizarea strabat acest teren, iar stalpul de curent este la marginea terenului.

Se preteaza pentru constructie casa, cabana, pensiune.

PRET: 35 EURO MP NEGOCIABIL

Pentru mai multe detalii va stam la dispozitie la nr de tel: 0751791502

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon

0751791502

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 51

Raporteaza

Izdraila Alina

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe





Alegerea sigură | Casa Verde

ROMSIR

Deschideți >

39

Anexa 8 – comparabile MCB



 Contul meu 

Adauga anunt nou

 4 463 007 anunturi din apropierea ta

 Sibiu, judet Sibiu 

Cauta acum 

 INAPOI Anunturi Sibiu • Imobiliare Sibiu • Birouri - Spatii comerciale Sibiu

URMATORUL ANUNT 



  01 — 08 

Vanzator



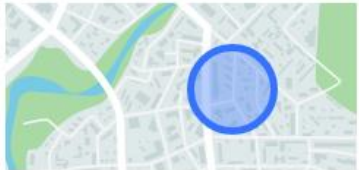
Sibiu Center
Pe site din ian 2013
Anunturile utilizatorului

0731 826 796

Trimite mesaj

Loc de intalnire

 Sibiu, judet Sibiu



Inchiriez showroom, birouri, spatiu comercial  

2 600 €

 PROMOVEAZA ANUNTUL

 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Agentie

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: 380 m²

Descriere

Închiriez spatiu parter, pretabil showroom, spatiu comercial, birouri, cabinete medicale, renovată partial la standarde ultramoderne, subsol 200 mp bonus, parcare privată, front la bulevard, vitraj natural pe 2 laturi, tamplarie 3 sticle salamander, încălzire în pardoseala, sistem supraveghere și alarma, mobilare și personalizare



 Contul meu 

Adauga anunt nou

 4 462 566 anunturi din apropierea ta

 Sibiu, Judet Sibiu 

Cauta acum 

 [INAPOI](#) [Anunturi Sibiu](#) [Imobiliare Sibiu](#) [Birouri - Spatii comerciale Sibiu](#)

URMATORUL ANUNT 



  01 — 08 

Vanzator



Ana
Pe site din sep 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

0728 556 550

Trimite mesaj

Loc de intalnire

 Sibiu, Judet Sibiu



Spațiu comercial de vânzare /inchiriat

164 000 € Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere: **Vanzare**

Suprafata utila: **209 m²**

Descriere

Vand/inchiriez spatiu comercial in zona Strandi pretabil spatiu comercial/birouri, cabinet, etc., direct de la proprietar. Suprafata utila 209 mp, 189.000 €, cu utilități, locuri de parcare.



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

41

Contul meu

Adauga

4 463 007 anunturi din apropierea ta

Sibiu, Judet Sibiu

Cauta a

[INAPOI](#) [Anunturi Sibiu](#) • [Imobiliare Sibiu](#) • [Birouri - Spatii comerciale Sibiu](#) [URMATORI](#)

Vanzator

Cristina Puscas
Pe site din mar 2012
[Anunturile utilizatorului](#)

0788 298 776 [Contact](#)
[Storia](#)

Loc de intalnire

Sibiu, judet Sibiu

Spatiu pentru birouri, zona Ultracentral

530 €

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#) [ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

[Ofert de: Agentie](#) [Vanzare/Inchiriere: Inchiriere](#) [Suprafata utila: 60 m²](#)

Descriere

AMPLASAMENT: Imobil situat in zona ultracentrala, la doua minute de Piata Mare, foarte aproape de obiective turistice (Piata Mica, Podul Minciunilor, Sala Thalia, Parcul Cetatii), diverse restaurante si cafenele, supermarket (Billa), unitati bancare (Raiffeisen Bank, BCR, BRD) si unitati de invatamant (Liceul Ghe Lazar, Gradinita nr. 16, Facultatea de Teologie), mijloace de transport in comun pentru traseele (2,10,11,111,112,114,118,19,17,5), fiind locul ideal pentru persoanele care doresc sa fie aproape de tot ce inseamna activitate culturala in Sibiu.

DESCRIERE SI FINISAJE: Spatiul este amplasat la etajul unei cladiri din centrul istoric al Sibiului, este compus din 3 incaperi si grup sanitar avand o suprafata de aprox. 75 mp. Spatiul are geamuri la strada, este amenajat si functional, fiind dotat cu incalzire centrala proprie, geamuri termopan cu tamplarie PVC si parchet din lemn masiv. Ceea ce este foarte important si de luat in calcul este faptul ca in curtea interioara este un loc de parcare aferent spatiului, si la subsol doua spatii de depozitare si o magazie.

ΔI TE DFTAI II- Spatiul se inchiriaza cel

1 062 €/m²☐ Vreau sa primesc oferte similare☐ Vreau sa primesc oferte similare

Salveaza la Favorite

- suprafata utila generoasa 91.3mp