

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARPOD

HOTĂRÂREA NR.21 /2022

Privind aprobarea vânzării directe către domnul Toader Mihai Dionisie a imobilului- teren intravilan în suprafață de 300 mp proprietate privată a comunei Marpod ,atribuit în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe proprietate personală conform Legii nr. 15/2003 , înscris în CF Marpod nr. 100129,nr. cadastral 100129 situat în satul Marpod ,str. După Garduri nr. 41 D,județul Sibiu

Consiliul local al comunei Marpod,judetul Sibiu,întrunit în ședința ordinară din data de 17.03.2022;

Având în vedere:

- referatul de aprobare a proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 680/11.03.2022 întocmit de primarul comunei domnul Dotcoș Sebastian-Toader;

-raportul de specialitate înregistrat sub nr. 681/11.03.2022 întocmit de Compartimentul Agricol și Cadastru cu propunerea de aprobare a vânzării directe către domnul Toader Mihai Dionisie a imobilului-teren intravilan proprietate privată a comunei Marpod ,atribuit în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe proprietate personală conform Legii nr. 15/2003 , înscris în CF Marpod nr. 100129,nr. cadastral 100129 situat în satul Marpod ,str. După Garduri nr. 41 D,județul Sibiu ;

-cererea cu nr. 635/09.03.2022 a numitului Toader Mihai -Dionisie în calitate de beneficiar al terenului atribuit în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003,conform HCL Marpod nr. prin care solicită cumpărarea imobilului-teren intravilan mai sus identificat;

-raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR înregistrat la Primăria comunei Marpod sub nr. 1712/17.12.2021;

-faptul că pe terenul în speță este edificată o construcție autorizată în conformitate cu prevederile legale;

Văzând avizul comisiilor de specialitate a Consiliului local al comunei Marpod;

În conformitate cu dispozițiile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin(2), lit”c”și ”d”, alin (6) lit “b”, alin 7 lit ”e”, art.139 alin 3 lit ”g”,art. 196 alin 1 lit ”a” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă, vânzarea directă către domnul Toader Mihai Dionisie CNP 1760605380881 a imobilului- teren intravilan în suprafață de 300 mp proprietate privată a comunei Marpod ,atribuit în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe proprietate personală conform Legii nr. 15/2003 , înscris în CF Marpod nr. 100129,nr. cadastral 100129 (nr. cad vechi 28/1/2, nr. top 554/1/2/1/2)situat în satul Marpod ,str. După Garduri nr. 41 D,județul Sibiu .

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR înregistrat la Primăria comunei Marpod sub nr. 1712/17.12.2021 prin care s-a stabilit prețul de vânzare pentru imobilul-teren intravilan în suprafață de 300 mp înscris în CF Marpod nr. 100129,nr. cadastral 100129 situat în satul Marpod în quantum de 1.014 euro și va fi achitat în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.



Art.3. (1) vânzarea terenului identificat la art.1 se va finaliza prin încheierea de act în formă autentică la notar public potrivit prevederilor legislative în vigoare iar cheltuielile cu încheierea contractului de vânzare -cumpărare vor fi în sarcina cumpărătorului .

(2) se împuternicește primarul comunei Marpod ,județul Sibiu ,să semneze în fața notarului public contractual de vânzare cumpărare.

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se revine primarului comunei Marpod .

Art. 5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică persoanelor fizice si juridice interesate prin grija secretarului general al comunei Marpod.

Adoptată la Marpod la data de 17 martie 2022

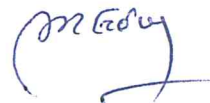
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ:
CONSILIER,
SAVA ADRIAN-MIHAI



Consiliul Local Marpod este compus din 9 consilieri locali;
La sedinta au participat 9 consilieri;



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL UAT
GÂMFĂLEANU MARCELA



Prezenta hotarare a fost adoptata cu :un numar de 9 voturi " pentru";
Voturi "impotriva" 0;"abtineri" 0"

Difuzare: 1 Ex Institutia Prefectului -judetul Sibiu;
1 ex. Primar; 1 ex. Dosar; 1 ex. Afișaj;



SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L
jud. Sibiu, mun. Sibiu
J32/828/2010, CIF 27804384
proiectare@casa-sibiana.eu Tel. 0722 16 98 10

Nr. 1712/17.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară: Terenuri intravilane

situate în Com. Marpod, Jud. SIBIU

Proprietar: COMUNA MARPOD
Solicitant: PRIMARIA MARPOD
Utilizator desemnat: PRIMARIA MARPOD

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L și al destinatarului PRIMARIA MARPOD.

– DECEMBRIE 2021 –

1 Partea I - INTRODUCERE

Către: PRIMARIA MARPOD

Data: 15.12.2021

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și a realizat evaluarea următoarei proprietăți imobiliare: terenuri intravilane, situate în Com. Marpod, Jud. SIBIU după cum urmează:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Mâinea Gabriel Gheorghiuță)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepelită Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522

Evaluare terenuri intravilane

27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Proprietatea este înscrisă în CF astfel:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghiuță)	CF 100556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF 100557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501

Evaluare terenuri intravilane

25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top.476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Conform extraselor CF anexate prezentului raport de evaluare, proprietatea evaluata nu prezinta sarcini. Pentru scopul evaluarii proprietatea a fost considerata ca fiind libera de sarcini.

Proprietar : COMUNA MARPOD

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul Com. Marpod, Jud. SIBIU.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a amplasamentului înscris în extrasul de carte funciară menționat în vederea vanzării directe.

Destinatarul raportului de evaluare este PRIMARIA MARPOD.

Cientul și beneficiarul raportului de evaluare este PRIMARIA MARPOD.

Data de referință a evaluării este 15.12.2021. Cursul de schimb leu – eur considerat este de 4,9492.

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator Popa Adrian în data de 15.12.2021, în prezența reprezentantului clientului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

În estimările realizate, evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardului de Evaluare a Bunurilor 2020: SEV – Cadrul general:

- SEV 100: Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101: Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102: Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103: Raportare (IVS 103)
- SEV 104: Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105: Abordări și metode de evaluare
- SEV 230: Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

În urma aplicării metodelor descrise în raport s-au obținut următoarele valori:

⇒ Tehnica (Metoda) comparațiilor:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)	Valoare totala euro	Valoare totala lei
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113	7.142	35.347
2	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673	5.655	27.986
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813	6.128	30.328
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghită)	CF 100556 Marpod	505	1.707	8.448
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF 100557 Marpod	500	1.690	8.364
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500	1.690	8.364
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500	1.690	8.364
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500	1.690	8.364
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500	1.690	8.364
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501	1.693	8.381
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587	1.984	9.820
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986	3.333	16.494
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500	1.690	8.364
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300	1.014	5.018
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300	1.014	5.018
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436	1.474	7.294
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439	1.484	7.344
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810	2.738	13.550
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555	5.256	26.013
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087	7.054	34.912
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500	1.690	8.364
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130	3.819	18.903
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500	1.690	8.364
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501	1.693	8.381
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489	1.653	8.180
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522	1.764	8.732
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	381	1.288	6.373
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	1.319	4.458	22.065
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697),	1.953	6.601	32.670

Evaluare terenuri intravilane

		Nr. top 97, 98			
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300	1.014	5.018
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501	1.693	8.381
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358	14.730	72.902
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300	14.534	71.932

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)	Valoare totala euro	Valoare totala lei
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113	7.142	35.347
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673	5.655	27.986
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813	6.128	30.328
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghită)	CF 100556 Marpod	505	1.707	8.448
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepelită Irina)	CF 100557 Marpod	500	1.690	8.364
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500	1.690	8.364
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500	1.690	8.364
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500	1.690	8.364
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cindea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500	1.690	8.364
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501	1.693	8.381
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587	1.984	9.820
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986	3.333	16.494
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500	1.690	8.364
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300	1.014	5.018
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300	1.014	5.018
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436	1.474	7.294
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439	1.484	7.344
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810	2.738	13.550
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555	5.256	26.013
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087	7.054	34.912
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500	1.690	8.364
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130	3.819	18.903
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500	1.690	8.364

Evaluare terenuri intravilane

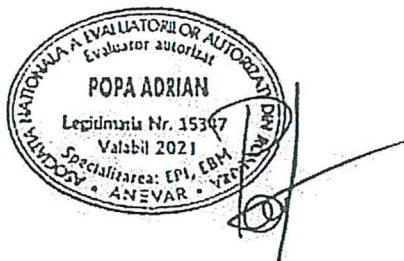
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501	1.693	8.381
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489	1.653	8.180
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522	1.764	8.732
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	381	1.288	6.373
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	1.319	4.458	22.065
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	1.953	6.601	32.670
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300	1.014	5.018
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501	1.693	8.381
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358	14.730	72.902
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300	14.534	71.932

Mentiuni:

- ✓ Valoarea nu este afectată de TVA;
- ✓ Valoarea include valoarea terenului și a părților în diviză comune;
- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei DECEMBRIE 2021;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ valoarea nu este pentru asigurare;

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2020. Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității certificat de SGS.

Cu stimă,
 Evaluator Popa Adrian
 Membru Titular ANEVAR – EPI, EBM



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

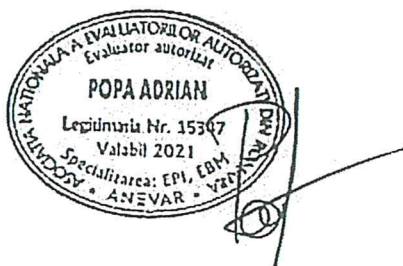
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată de către Popa Adrian, în prezența unui reprezentant al clientului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON S.A.

Popa Adrian

Membru Titular ANEVAR – EPI, EBM



CUPRINS

1	Partea I - INTRODUCERE	2
1.1	Certificare	8
2	Partea a II-a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	10
2.1	Misiunea de evaluare	10
2.2	Data evaluării.....	12
2.3	Moneda raportului	12
2.4	Modalități de plată.....	12
2.5	Inspekția proprietății. Data inspekției.....	12
2.6	Informațiile utilizate și surse de informații	12
2.7	Documente puse la dispoziție de către proprietar:	13
2.8	Clauza de nepublicare.....	14
2.9	Ipozeze și ipozeze speciale	14
3	Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR.....	17
3.1	Prezentarea generală a proprietății.....	17
3.2	Situația juridică	19
3.3	Date privind zona, vecinătățile și localizarea.	20
3.4	Studiu de vandabilitate (Analiza pieței).....	20
4	Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR.....	23
4.1	Cea mai bună utilizare	23
4.2	Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)	23
4.2.1	Estimarea valorii terenului - Comparația vânzărilor în evaluarea terenului	23
4.3	Rezultatele evaluării.....	28
5	PARTEA V – ANEXE	31
5.1	Localizarea proprietatilor.....	Error! Bookmark not defined.
	Documente ale proprietății.....	32
5.2	Extrase privind oferte de pe piața imobiliară.....	Error! Bookmark not defined.

2 Partea a II-a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

2.1 Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării: proprietatea imobiliară situată în intravilanul Com. Marpod, Jud. SIBIU, este înscrisă în CF astfel:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Mâinea Gabriel Gheorghită)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepelită Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp

Evaluare terenuri intravilane

28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Proprietar : COMUNA MARPOD

Conform extraselor CF anexate prezentului raport de evaluare, proprietatea evaluata nu prezinta sarcini. Pentru scopul evaluarii proprietatea a fost considerata ca fiind libera de sarcini.

Scopul evaluării estimarea valorii de piață a terenurilor înscrise în cartile funciare menționate anterior, în vederea vanzării directe.

Drepturi de proprietate evaluate: a fost supus evaluării dreptul de proprietate al COMUNA MARPOD asupra terenurilor mentionate mai sus.

Destinația evaluării: pentru vanzarea directa a proprietatilor.

Client: PRIMARIA MARPOD.

Destinatar: PRIMARIA MARPOD.

Standarde de evaluare 2020:

- SEV 100: Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101: Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102: Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103: Raportare (IVS 103)
- SEV 104: Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105: Abordări și metode de evaluare
- SEV 230: Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii: Valoarea de piață

Definiția valorii de piața: Conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1: „Valoarea de piața este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care parțile au actionat fiecare in cunostința de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 210.1: ” Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața locală, dar și a localităților limitrofe. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

2.2 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii DECEMBRIE 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna DECEMBRIE 2021.

2.3 Moneda raportului

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 15.12.2021: 1 euro = 4,9492 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.).

2.4 Modalități de plată

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

2.5 Inspecția proprietății. Data inspecției

Inspeția proprietății a fost realizată în data de 15.12.2021 de către Popa Adrian, în prezența reprezentantului desemnat de PRIMARIA MARPOD. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client. Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.6 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, act de dezlipire, etc.
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc.;
- Standardele internaționale de evaluare – Standardele de evaluare a Bunurilor – editia 2020 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS);
- Bibliografie de specialitate.

2.7 Documente puse la dispozitie de catre proprietar:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafata (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghită)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cindea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501

32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

2.8 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul PRIMARIA MARPOD corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.1. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu

există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Tinandu-se cont de conditiile actuale ale pietei si a posibilului impact generat de starea de urgenta, respectiv starea de alerta declarate, precum si de posibilitatea prelungirii acesteia, facem precizarea ca gradul de incertitudine asupra mentinerii valorii estimate poate sa fie ridicat.

2. Ipoteze speciale:

- Nu sunt;

3 Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea generală a proprietății

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și a realizat evaluarea următoarei proprietăți imobiliare: terenuri intravilane, situate în Com. Marpod, Jud. SIBIU. Proprietatea supusă evaluării se compune din terenuri intravilane după cum urmează:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Mâinea Gabriel Gheorghită)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepelită Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cindea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442..	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp

Evaluare terenuri intravilane

29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Proprietatea este înscrisă în CF astfel:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Mâinea Gabriel Gheorghită)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480,	Cota de 381 / 1527

Evaluare terenuri intravilane

		481	mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953/ 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Conform extraselor CF anexate prezentului raport de evaluare, proprietatea evaluată nu prezintă sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea a fost considerată ca fiind liberă de sarcini.

Proprietar : COMUNA MARPOD

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul Com. Marpod, Jud. SIBIU.

3.2 Situația juridică

Proprietatea este înscrisă în CF astfel:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Mâinea Gabriel Gheorghită)	CF I00556 Marpod	505
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepețiță Irina)	CF I00557 Marpod	500
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF I00559 Marpod	500
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF I00560 Marpod	500
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810

Evaluare terenuri intravilane

19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	Cota de 381 / 1527 mp
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	Cota de 1319 / 1569 mp
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	Cota de 1953 / 2203 mp
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300

Conform extraselor CF anexate prezentului raport de evaluare, proprietatea evaluata nu prezinta sarcini. Pentru scopul evaluarii proprietatea a fost considerata ca fiind libera de sarcini.

3.3 Date privind zona, vecinătățile și localizarea.

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul, Com. Marpod, Jud. SIBIU

Descriere teren:

- Tipul zonei: Zona rezidentiala.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale.
- Deschiderea la stradă: strada pietruita / asfaltata;
- Acces: din str. Princilapa sau Str. Secundara;
- Utilități: energie elctrica, apa.

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

3.4 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței)

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea

- ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
 - d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
 - e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Cresterea generala a pietei imobiliare a fost favorizata pe de o parte, de cei care lucreaza in strainatate si care isi cumpara sau investesc o parte din banii in proprietatii imobiliare, iar pe de alta parte de creditul imobiliar; o cale de a aduce echilibru pe piata. Lipsa lichiditatii poate duce la stagnarea sau chiar scaderea preturilor proprietatilor imobiliare.

Pana acum, cei care faceau economii sau incasau dividende cumparau valuta si isi creau depozite. Aprecierea leului ii determina sa se orienteze catre alte solutii pentru pastrarea economiilor. Cea mai la indemina investitie este cea imobiliara pentru ca investitiile pe bursa sint accesibile doar celor avizati.

Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea pietelor lor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea analizata detine facilitatile necesare functionarii eficiente. Proprietatea este atractiva pentru utilizatori datorita pozitionarii, suprafetei si utilitatilor.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica s-a definit ca fiind **piata proprietatilor imobiliare de tip teren rezidential**, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind piata terenurilor rezidentiale de la nivelul jud. Sibiu.

Analiza ofertei

Oferta de terenuri libere, similare, cu destinatie rezidentiala din jud. Sibiu, si in special in zona rurala a judetului vine din partea unor persoane fizice, pentru cele de pe piata primara, si din partea unor persoane fizice si juridice pentru cele de pe piata secundara.

Oferta de terenuri rezidentiale pentru vanzare in jud. Sibiu si zona Transilvania este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii si mici si terenuri mari.

Oferta de proprietati de tip teren cu destinatie rezidentiala pentru vanzare este la un nivel redus spre mediu.

Oferta de terenuri rezidentiale pentru vanzare difera in functie de dimensiunile amplasamentelor, acces, calitatea solului precum si gradul de comasare al terenurilor.

Proprietarii se impart in trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri si sunt in general mai activi in ceea ce priveste numarul de tranzactii incheiate, acest fapt datorandu-se in principal sumelor destul de mici ce se vehiculeaza in aceste intermediari.

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente sau intra in executari silite.

Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare suprafete mari de teren, comasate din suprafete mai reduse, acestea din urma fiind intentionate a se vinde catre investitori in agricultura.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chiriarii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoanele fizice sau juridice care sunt interesate de achizitia unor astfel de proprietati pentru a la folosi ca si proprietati de tip rezidential.

Pentru astfel de proprietati se manifesta cerere din partea unor persoane fizice sau firme care cauta sa achizitioneze astfel de proprietati, pentru ca ulterior sa fie exploatate sau tranzactionate.

La ora actuala, se gasesc un numar redus de terenuri rezidentiale la vanzare in zona rurala a judetului Sibiu.

Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de **terenuri de tip rezidential**, in prezent, oferta este superioara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor. Totusi, la nivel mai restrans, referindu-ne strict la zona comunei Marpod si imprejurimile imediate observam ca oferta este redusa, interesul tranzactional in zona fiind restrans.

Din informatiile pe care le detinem, tranzactiile realizate in ultimii ani cu teren de tip rezidential au fost destul de reduse, piata fiind putin activa. De aceea consideram ca informatiile pe care le detinem despre tranzactiile efectuate in ultima perioada ofera o imagine limitata asupra intervalelor in care se tranzactioneaza in acest moment acest tip de proprietati, putand exista si alte tranzactii despre care evaluatorul sa nu fi luat cunostinta.

Tinandu-se cont de conditiile actuale ale pietei si a posibilului impact generat de starea de urgenta, respectiv starea de alerta declarate, precum si de posibilitatea prelungirii acesteia, facem precizarea ca gradul de incertitudine asupra mentinerii valorii estimate poate sa fie ridicat.

4 Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de de teren cu destinație rezidentiala.

4.2 Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Pentru estimarea valorii de piață in evaluare au fost aplicate:

- tehnica (metoda) comparației directe;

Prin reconcilierea valorilor astfel obținute s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

4.2.1 Estimarea valorii terenului - Comparația vânzărilor în evaluarea terenului

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile

unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru aplicarea acestei metode s-au colectat informații referitoare la parcele similare vândute sau oferite în prezent spre vânzare. Aceste informații au fost analizate, comparate și corectate pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Comparabilele luate în considerare sunt următoarele:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	nu sunt	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	vânzare directă	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Marpod	Poiana Sibiului	Seica Mare	Cristian
Caracteristici fizice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Suprafața (mp):	1	1	1	1
Forma, raport front / adâncime:	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Acces:	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz / melan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu - în apropiere	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret / mp (EURO)		5	5	5

Grila de comparații este următoarea:

Evaluare terenuri intravilane

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Marpod	Poiana Sibiului	Seica Mare	Cristian
Identificare				
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	1	1	1	1
PREȚ VÂNZARE EUR		5	5	1.269.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 5,00	€ 5,34	€ 5,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-0,50	-0,53	-0,50
Preț de vânzare corectat		4,50	4,81	4,50
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 9,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,50	€ 4,81	€ 4,50
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,50	€ 4,81	€ 4,50
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,50	€ 4,81	€ 4,50
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	vanzare directa	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		-25%	-25%	-25%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		-€ 1,13	-€ 1,20	-€ 1,13
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,61	€ 3,38
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,61	€ 3,38
LOCALIZARE				
	Marpod	Poiana Sibiului	Seica Mare	Cristian
Localizare				
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	-3,0%	-3,0%
Corecție totala pentru localizare		€ 0,00	-€ 0,11	-€ 0,10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,50	€ 3,27
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1	1	1	1
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	Regulata drum asfaltat	Regulata drum asfaltat	Regulata drum asfaltat	Regulata drum asfaltat
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,50	€ 3,27
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu - in apropiere	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 0,30	-€ 0,30
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,20	€ 2,97
ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,38	€ 3,20	€ 2,97
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 3,38	€ 3,20	€ 2,97
Preț corectat (Eur/mp)		€ 3,38	€ 3,20	€ 2,97
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 1,13	-€ 1,61	-€ 1,53
	(procentual)	-25%	-33%	-34%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 1,13	€ 1,61	€ 1,53
	(procentual)	25%	33%	34%
Suprafata	1			
Opinie / mp	€ 3,38			

Ajustarile estimate au fost :

- o Pentru tipul comparabilei: au fost ajustate negativ toate comparabilele cu 10%, procent mediu de negociere pe piata pentru astfel de tranzactii.
- o Dreptul de proprietate: - nu au fost necesare ajustari;
- o Restrictii legale: - nu au fost necesare ajustari;
- o Conditii de finantare: - nu au fost necesare ajustari;
- o Conditii de vanzare: - au fost ajustate negativ toate comparabilele cu 25%, datorita faptului ca vor fi vandute direct catre chiriasi, cu negociere directa;
- o Conditii de piata: - nu au fost necesare ajustari;
- o Corectia de localizare: - au fost necesare ajustari negative pentru comparabilele B si C, acestea fiind situate in zone considerate superioare fata de proprietatea de evaluat;
- o Corectii pentru caracteristici fizice: nu au fost necesare ajustari;
- o Corectii pentru utilitati: au fost necesare ajustari negative pentru comparabilele B si C pentru utilitati superioare;
- o Corectii pentru cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustari.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile A deoarece proprietatii A i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata pentru terenul evaluat prin metoda comparatiilor de piata este (rotunjita) de **3,38 Euro/mp.**

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafata (mp)	Valoare euro/mp	Valoare totala euro	Valoare totala lei
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113	3,38	7.142	35.347
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673	3,38	5.655	27.986
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813	3,38	6.128	30.328
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghiu)	CF 100556 Marpod	505	3,38	1.707	8.448
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepelita Irina)	CF 100557 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cindea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501	3,38	1.693	8.381
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587	3,38	1.984	9.820
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986	3,38	3.333	16.494
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500	3,38	1.690	8.364
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300	3,38	1.014	5.018
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018

Evaluare terenuri intravilane

16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436	3,38	1.474	7.294
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439	3,38	1.484	7.344
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810	3,38	2.738	13.550
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555	3,38	5.256	26.013
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087	3,38	7.054	34.912
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500	3,38	1.690	8.364
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130	3,38	3.819	18.903
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500	3,38	1.690	8.364
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501	3,38	1.693	8.381
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489	3,38	1.653	8.180
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522	3,38	1.764	8.732
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	381	3,38	1.288	6.373
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	1.319	3,38	4.458	22.065
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	1.953	3,38	6.601	32.670
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501	3,38	1.693	8.381
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358	3,38	14.730	72.902
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300	3,38	14.534	71.932

4.3 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)	Valoare euro/mp	Valoare totala euro	Valoare totala lei
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113	3,38	7.142	35.347
2	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673	3,38	5.655	27.986
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813	3,38	6.128	30.328
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghică)	CF 100556 Marpod	505	3,38	1.707	8.448
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF 100557 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501	3,38	1.693	8.381
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587	3,38	1.984	9.820
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986	3,38	3.333	16.494
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan-Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500	3,38	1.690	8.364
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300	3,38	1.014	5.018
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436	3,38	1.474	7.294
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439	3,38	1.484	7.344
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810	3,38	2.738	13.550
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555	3,38	5.256	26.013
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087	3,38	7.054	34.912
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500	3,38	1.690	8.364
22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130	3,38	3.819	18.903
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500	3,38	1.690	8.364
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501	3,38	1.693	8.381
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489	3,38	1.653	8.180
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522	3,38	1.764	8.732
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	381	3,38	1.288	6.373

Evaluare terenuri intravilane

28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	1.319	3,38	4.458	22.065
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	1.953	3,38	6.601	32.670
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501	3,38	1.693	8.381
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358	3,38	14.730	72.902
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300	3,38	14.534	71.932

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul potențialului terenului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză. Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

Nr.crt	Adresa	CF/nr. topografic	Suprafața (mp)	Valoare euro/mp	Valoare totala euro	Valoare totala lei
1	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100132 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 459/2, 460/2	2.113	3,38	7.142	35.347
2,	Loc. Marpod, Str. Azilului	CF 103824 Marpod (CF vechi 2193/a), Nr. top 77, 78	1.673	3,38	5.655	27.986
3	Loc. Marpod, Str.Principală	CF 100529 Marpod (CF vechi 157/a), Nr. top 378/1, 379/1	1.813	3,38	6.128	30.328
4	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Măinea Gabriel Gheorghită)	CF 100556 Marpod	505	3,38	1.707	8.448
5	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Prepeliță Irina)	CF 100557 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
6	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Alecse Gheorghe)	CF 100558 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
7	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Iosif)	CF 100559 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
8	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Sinai Gavril)	CF 100560 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
9	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Cîndea Alexandru Darian)	CF 100561 Marpod	500	3,38	1.690	8.364
10	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Florea Ovidiu Ioan)	CF 100563 Marpod	501	3,38	1.693	8.381
11	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Horga Livia)	CF 100564 Marpod	587	3,38	1.984	9.820
12	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ilie Sebastian)	CF 100103 Marpod, Nr. Top 554/1/4/1	986	3,38	3.333	16.494
13	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Crăciun Ioan -Liviu)	CF 100104 Marpod, Nr. Top 554/1/4/2	500	3,38	1.690	8.364
14	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Toader Mihai - Dionisie)	CF 100129 Marpod, Nr. Top 554/1/2/1/2	300	3,38	1.014	5.018
15	Loc. Marpod, Str. După Garduri, (Nan Vasile -Florin)	CF Marpod, Nr. Top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018
16	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100140 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/1	436	3,38	1.474	7.294
17	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 100139 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 33/2	439	3,38	1.484	7.344
18	Loc. Marpod, Str. Căminului	CF 100137 Marpod, Nr. Top 96/2/3	810	3,38	2.738	13.550
19	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103839 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 24/1, 25/1	1.555	3,38	5.256	26.013
20	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103444 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 109, 110	2.087	3,38	7.054	34.912
21	Loc. Marpod, Nr. 77	CF 100141 Marpod (CF vechi 549), Nr. top 335/1	500	3,38	1.690	8.364

Evaluare terenuri intravilane

22	Loc. Marpod	CF 100136 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 99/1	1.130	3,38	3.819	18.903
23	Loc. Ilimbav	CF 100274 Marpod, Nr. top 100274	500	3,38	1.690	8.364
24	Loc. Ilimbav	CF 100273 Marpod, Nr. top 100275	501	3,38	1.693	8.381
25	Loc. Marpod, Str. Dealului	CF 103427 Marpod (CF vechi 1), Nr. top 442	489	3,38	1.653	8.180
26	Loc. Marpod, Str. După Garduri	CF 103837 Marpod (CF vechi 536), Nr. top 87/1	522	3,38	1.764	8.732
27	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 283	CF 103828 Marpod (CF vechi 1699/a), Nr. top 480, 481	381	3,38	1.288	6.373
28	Loc. Marpod, Str. Dealului, Nr. 281	CF 103440 Marpod (CF vechi 2782.B), Nr. top 476, 477	1.319	3,38	4.458	22.065
29	Loc. Marpod, Str. După Garduri, Nr. 50	CF 100245 Marpod (CF vechi 2697), Nr. top 97, 98	1.953	3,38	6.601	32.670
30	Loc. Marpod, Nr. 41	CF 100234 Marpod (CF vechi 2929), Nr. top 554/1/2/2	300	3,38	1.014	5.018
31	Loc. Marpod	CF 100562 Marpod, Nr. top 100562	501	3,38	1.693	8.381
32	Loc. Marpod	CF 100555 Marpod, Nr. top 100555	4.358	3,38	14.730	72.902
33	Loc. Marpod	CF Marpod, Nr. Top 92	4.300	3,38	14.534	71.932

- Valoarea nu este afectată de TVA;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative speciale și generale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectiva; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 PARTEA V – ANEXE

Extrase privind oferte de pe piața imobiliară
Documente ale proprietății

5.1 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

<https://www.olx.ro/d/oferta/gradina-de-vanzare-IDfq2NV.html#218b17ac3c>

Pagina 24 din 2000

Gradina de vanzare

12 000 €

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

Personalizat Exprimăți interesul vânzătorului Sunați-l acum 2 400 m

Descriere

Vand gradina in Poiana Sibului informatia telefon 07*****55
2400 metri intravilan

Imagini Video 360 Descriere



Cosmin

07 20 609 7035
Nu are încă o descriere



072 609 7035

Suprafața terenului

Vanzator



Cosmin

07 20 609 7035
Nu are încă o descriere

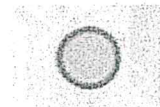
Ma! multe oportunitati de scoala vândător

072 609 7035

Trimite mesaj

Localizare

Polana Sibului,
Sibiu



Etichetă: Cășin 0.1%

Conținut: 500 ml

Tip: CUMPARĂ

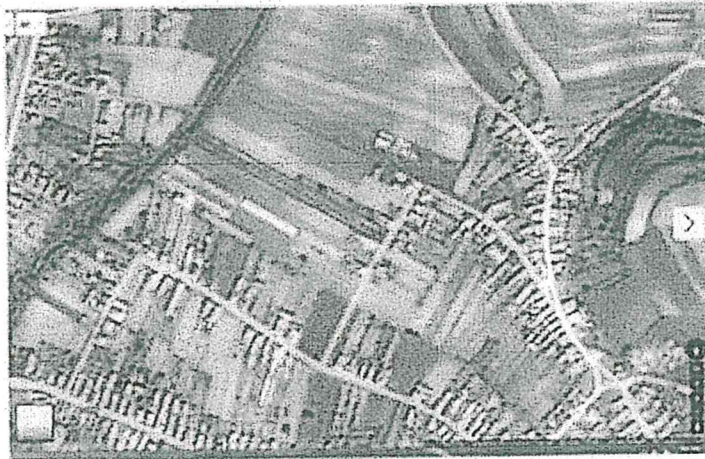


Etichetă: Cășin 0.1%

Conținut: 500 ml

Tip: CUMPARĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-seica-mare-calvaser-IDcFcSy.html#218b17ac3c>



Vanzator



Uviu

Profil verificat

020-300-0000

Maximale asigurari ale acestor vandari

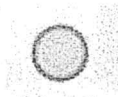
Tipul tranzactiei

Tipul tranzactiei

Locatie

Seica Mare

Seica Mare



1000m² teren intravilan
Echipeaza casa si incepe sa construiești
proiectat de arhitect si are toate utilitatile
si servitii necesare
2000m²
Cumpără acum



1000m² teren intravilan
Echipeaza casa si incepe sa construiești
proiectat de arhitect si are toate utilitatile
si servitii necesare
2000m²
Cumpără acum

Vezi toate ofertele



1000m² teren intravilan
Echipeaza casa si incepe sa construiești
proiectat de arhitect si are toate utilitatile
si servitii necesare
2000m²
Cumpără acum

Vezi toate ofertele

Profil verificat

Proprietar vand teren intravilan construibil Seica Mare-Calvaser

23 500 € Preț negociabil

Profil verificat

Proprietar vand teren intravilan construibil Seica Mare-Calvaser

23 500 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTIVITATEA

Revizuiți oferta | Folosirea terenului intravilan | Suport financiar de 4000 €

Descriere

Proprietar vand teren in zona Calvaser
Terenul este intravilan constructibil CF

020-300-0000

020-300-0000

020-300-0000



Uviu
Profil verificat
020-300-0000



XXX XXX XXX

020-300-0000

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-gara-cristian/7b0164717a68665f.html>

publi24.ro
agentie imobiliara

📍 Distribuție 📌 Favorite 📄 Cont 📧 Anunțuri noi

Anunțuri noi

Teren gara cristian

5 EUR

📍 Titlu: Cămin 📍 Locație: Gara

Suprafață teren: 1400 m²

0744342205

Știți încă informații despre acest anunț? Ajutați-ne să îl actualizăm!

📧 Adresa e-mail

Comparteați anunțul

📄 Distribuție

📧 Distribuție e-mail

📄 Distribuție

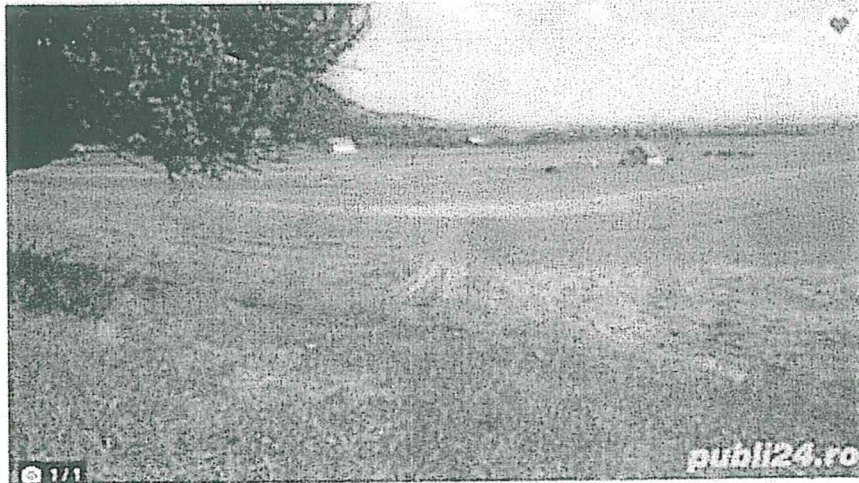


nelu

📧 Distribuție e-mail
📄 Distribuție

📄 Distribuție

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului: 1400 m²

Descriere

Vand 1400 mp teren arabil in satul de gara Cristian comuna Cristesti sector 0604 (sectiunea 01) in zona Pizana (sita din comuna) sector 0604 (sita 1400)

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)



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

Nr. cerere	3884
Ziua	24
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
10014348154



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100129 Marpod

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marpod, Jud. Sibiu

Nr. cadastral vechi:28/1/2
Nr. topografic:554/1/2/1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100129	300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3683 / 03/08/2010 Hotarare nr. 36, din 22/06/2006 emis de Consiliul Local al comunei Marpod (fisa corpului de proprietate a imobilului, schita cadastrală de dezmembrare avizată și recepționată OCPI Sibiu, lista inventar bunuri domeniu privat al comunei Marpod, inch.c.f. nr. 4626 din 14.12.2007, dosar cadastral recepționat OCPI Sibiu, HCL Marpod cu nr. 6 din 12.01.2006 și 59 din 05.12.2007,);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE potr. inch.c.f. nr. 1097 din anul 1997, din dezmembrare și, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA MARPOD , - domeniu privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100059/Marpod, inscrisa prin incheierea nr. 1097 din 16/08/2006; pozitie transcrisa din CF 100059/Marpod, inscrisa prin incheierea nr. 1097 din 16/08/2006;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3683 / 03/08/2010 Act Administrativ nr. 32, din 27/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARPOD (documentație cadastrală recepționată în data de 30.03.2010 de către Badea Eugeniu, tehnician în cadrul OCPI Sibiu, HCL Marpod cu nr. 35 din 26.07.2007,);	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuită pe durata existenței construcțiilor potr.art. 4 din L.15 din anul 2003, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) TOADER MIHAI - DIONISIE	A1

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

24/03/2022, 11:39

