

Nr. 1 / 26.01.2024

Anexa la Hotararea Consiliului Local Gura Raului nr. 18/09 februarie 2024

RAPORT DE EVALUARE

privind opinarea valorii de piață a bunului imobil:
Teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu,
înscris în CF nr. 108527, în suprafață de 9.783 mp

Solicitant Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

Beneficiar Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

Executant Bardan Liliana - Evaluator ANEVAR
Nr. legitimație 16941

Ianuarie 2024

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 acodul scris și prealabil al evaluatorului.

Confidențial

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil:

Teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în CF nr. 108527, a localității Gura Râului, în suprafață de 9.783 mp.

Scopul prezentului raport este *estimarea valorii de piață* a bunului imobil menționat mai sus *în vederea vânzării*.

Valoarea bunului imobil a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR ediția 2022.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este că **valoarea de piață** a bunului imobil este:

1.460.553 lei, respectiv 293.490 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 4,9765 lei / Euro la data de 26.01.2024)

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului imobil la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941

CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activului
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor
- Descrierea raportului

2. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Descrierea proprietății
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

3. Analiza pieței imobiliare

4. Evaluare

- Proceduri de evaluare
- Etapele de evaluare
- Abordarea prin piață

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în Cartea Funciară nr. 108527, a localității Gura Râului, în suprafață de 9.783 mp.

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip teren intravilan

PROPRIETAR : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu

ADRESA PROPRIETĂȚII : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, str. Râului

CLIENT: Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

UTILIZATORUL RAPORTULUI : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorii de piață a terenului în vederea vânzării

DATA INSPECȚIEI: 26.01.2024

DATA EVALUĂRII: 26.01.2024

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

NUMELE EVALUATORULUI : Bardan Liliana – Evaluator autorizat
Tel : 0721-761.567

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea de piață opinată a proprietății (exclusiv T.V.A.), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării este valoarea obținută prin Abordarea prin piață :

1.460.553 lei, respectiv 293.490 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 4,9765 lei / Euro la data de 26.01.2024)

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

În prezent sunt membru ANEVAR și îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privința bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Precizez că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 26.01.2024, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altei persoane.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și recomandările ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fi expertizat de către unul din membrii special autorizați în acest sens de către această organizație.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AALIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Nr. Legitimăție 16941

1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul lucrării : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

Utilizatorul lucrării : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

1.4. Identificarea activului :

Teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în CF nr. 108527, a localității Gura Râului, în suprafață de 9.783 mp.

1.5. Tipul valorii

Procedurile de evaluare sunt conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ed. 2022.

Într-o piață indecisă, valorile de tranzacționare (de piață) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piață aferent proprietății supuse evaluării, opinia s-a situat la limita inferioară.

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

- „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

- „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

- „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

- „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

- „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

- „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea

face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

- „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerație și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **26.01.2024**, la un curs de **4,9765 lei/Euro**.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția bunului imobil
- documente ale bunului evaluat : Extras de Carte Funciară nr. 108527

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

- ❖ date privind piața imobiliară locală
- ❖ documente puse la dispoziție de proprietar, privind :
 - istoric, situația actuală,
 - Extras de Carte Funciară
 - situația juridică a activului la data evaluării,
- ❖ baza de date a evaluatorului ;
- ❖ Standarde de evaluare ANEVAR – 2022 ;
- ❖ Bibliografie de specialitate

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- 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 prezentate expres pe parcursul raportului de evaluare și a căror impact este scris expres ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate mai jos nu este valabilă, atunci valoarea estimată nu mai este validată.
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie

avizelor juridice exprimate de specialiști. Evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

- Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările și restricțiile de zonare, urbanism, mediu și utilizare ; în cazul în care a fost identificată o neconformitate, ea a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul nu are nici o 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 prezentul raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Evaluatorul nu a făcut nici o 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.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valorile ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase ; nu a fost observată prezența unor elemente de impact asupra mediului înconjurător și nu au fost disponibile studii de impact asupra mediului legate de proprietatea evaluată.
- Se presupune că toate autorizațiile, acordurile de funcționare, licențele precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare luată în considerație pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în raport.
- Situația actuală a proprietății și 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 tipurilor de valori selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezentarea evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii în întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile 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.

Ipoteze speciale semnificative

- Pe amplasament sunt edificate construcții cu regimul de înălțime P și P+1, aflate în proprietatea Administrației Naționale “Apele Române” , Direcția Apelor Olt. Nu s-a putut prezenta Autorizația de construire în baza cărei s-au executat construcțiile.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- prezentul raport este confidențial pentru evaluator și utilizator; nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte.
- este interzisă atât publicarea prezentului raport de evaluare cât și includerea lui integral sau parțial în documente destinate publicării fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor, cu certificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri prealabile ;

- nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu se pot publica sau menționa fără acordul scris prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregilor proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport ;
- raportul nu poate fi folosit ca proba în instanță, fiind o expertiză extrajudiciară ;
- 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.

1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2022.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul intravilan este în proprietatea Comunei Gura Râului, jud. Sibiu. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 108527 a Comunei Gura Râului.

2.2. Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare

Localitatea Gura Râului este situată la altitudinea medie de 525 m, în partea de SV a județului Sibiu, la poalele Munților Cindrel. Satul este de tip compact, cu vatra amplasată pe valea râului Cibin, la gura de ieșire a acestuia dintre munți.

La doar 17 km de Sibiu, Gura Râului, străveche așezare românească, este situată pe Valea Cîbinului, la poalele Munților Cindrel, în inima cunoscutului ținut al Mărginimii Sibiului, la o altitudine de aproximativ 600m.

Gura Râului este locul ideal de plecare în drumeții, ture cu bicicleta sau excursii în munți, vizitarea satelor din Mărginimea Sibiului precum și a cetăților-biserici săsești din Cristian, Gârbova sau Slimnic.

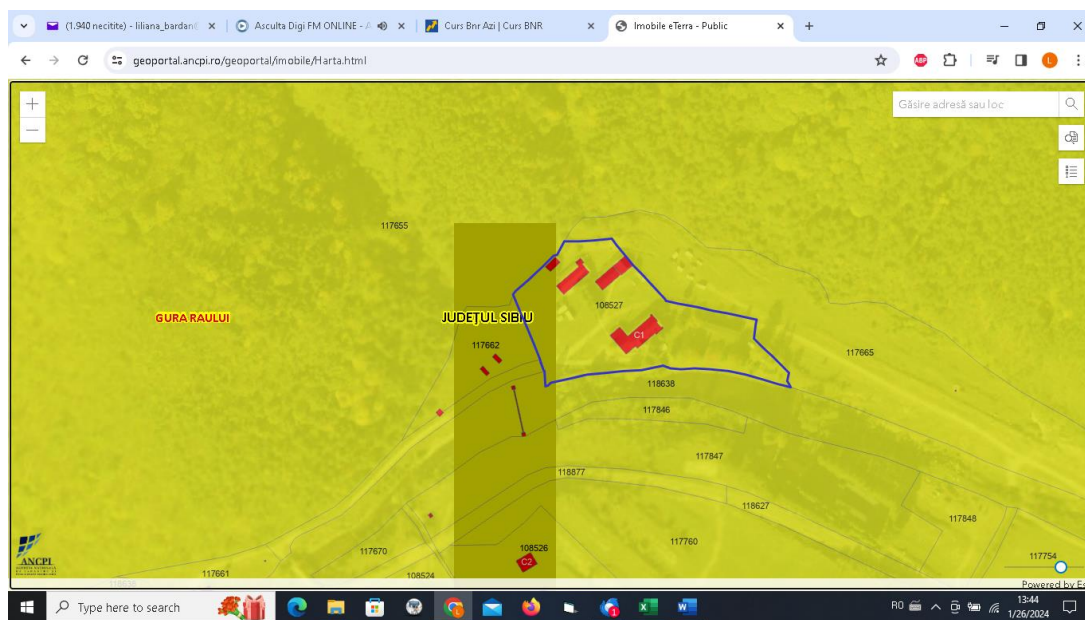
Teritoriul comunei Gura Râului se bucură de existența câtorva lacuri a căror frumusețe și importanță economică vin în completarea locurilor pitorești ale așezării.

Lacul de acumulare Gura Râului s-a format în urma construirii barajului finalizat în anul 1981. Barajul are înălțimea de 72 m și este situat la altitudinea de 550 m.

2.3. Informații despre amplasament

Terenul evaluat se află în intravilanul comunei Gura Râului, jud. Sibiu în apropierea zonei unde se desfășoară festivalul “Bujorul de munte”.

Utilitățile zonei : apă, curent electric, canalizare.



Utilizarea aplicației se regăsește prin accesarea link-ului <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.4. Descrierea terenului

Terenul este plan, are formă poligonală și este împrejmuit cu gard din panouri de plasă zincată; este delimitat de pădure pe latura stângă și de râul Cibin pe latura dreaptă.

FS = aprox. 70 m

Categoria de folosință: neproductiv.

Utilități: curent electric

Acces: drum balastat.

Pe amplasament sunt edificate cinci construcții cu regimul de înălțime P și P+1, aflate în proprietatea Administrației Naționale “Apele Române”, Direcția Apelor Olt, înscrise în Cartea Funciară 108527, având numerele cadastrale: 108527 – C1, 108527 – C2, 108527 – C3, 108527 – C4, 108527 – C5. Nu s-au putut prezenta Autorizații de construire în baza căreia s-au edificat aceste construcții.

Data PIF: 1979, 1982, 1975, 1988, 1990.

2.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În zona analizată terenurile situate în intravilan se tranzacționează cu valori cuprinse între 25 și 50 euro/mp, în funcție de suprafață, localizarea în cadrul localității și utilitățile de care dispun.

3. Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare: O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică în felul ei, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, întrucât numărul de vânzători și cumpărători care interacționează este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare; acestea fac ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi accesat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii exogeni și endogeni proprietății.

În funcție de motivațiile, dorințele, nevoile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și amplasarea, tipul, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. La rândul lor, acestea pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, situat în localitatea Gura Râului, jud. Sibiu. Proprietatea are formă poligonală.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a terenurilor cu destinație specială.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea pentru terenuri a crescut ușor în ansamblul ei în ultimii ani, în principal datorită reluării ritmului de investiții. Creșterea nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități, etc) existând cerere mai ridicată. Nivelul cererii este în strânsă legătură cu utilitatea proprietății și cu posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

Un principiu esențial pentru evaluarea proprietății imobiliare este principiul substituției care presupune că un cumpărător are 3 alternative:

1. să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză;
2. să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu utilitate egală cu cea în cauză;
3. să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză.

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenuri cu destinație similară din Gura Râului și împrejurimi.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în Anexa 3 la raport.

Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta continuând să fie mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a vânzătorului.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, etc. Prețurile terenurilor au crescut ușor, în zonă cotațiile fiind de 25 – 50 euro/mp, mai ridicate pentru terenuri cu suprafețe mai mici, sau situate în zone mai bine cotate pe piață.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 precizează că “CMBU este utilizarea care, din perspectiva unui

participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ” (SEV 100 Cadrul general).

Definiția celei mai bune utilizări (CMBU) este: “*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*”

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.

S-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber sau considerat a fi liber, s-au identificat utilizările probabile în mod rezonabil ale amplasamentului evaluat. Acestea au fost analizate în cadrul celor patru teste de:

- permisivitate legală;
- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară;
- valoare maximă.

Testul de permisivitate legală – terenul nu se află în zonă protejată, nu are interdicții de construire și este liber de sarcini.

Testul de posibilitate fizică – terenul are formă regulată, deschidere favorabilă, acces la drumul public.

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este zonă de construcții administrative

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află terenul, acesta se pretează pentru servicii .

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea cu destinație specială.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață, s-a aplicat Abordarea prin piață.

4.2. Etapele de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- e) Aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru determinarea valorii
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a folosit metoda comparațiilor de piață recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

Această metodă 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 estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietate și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit 3 oferte de vânzare pentru proprietăți situate în intravilanul comunei Gura Râului, conform Anexei nr. 3:

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-7130mp-orlat-IDxkCa.html> - 45 euro/mp

Comparabila B – https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile – 50 euro/mp

Comparabila C – https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1800-m2-17-m-deschidere-la-strada-IDhFRK2.html?reason=extended_search_extended_distance – 35 euro/mp

Comparabila D – <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-la-munte-5000-m-marajdie-gura-raului/296d0906g892734ge0h62e885e2i50h3.html> - 25 euro/mp,

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	depline	depline	depline	depline
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
4	Condiții de vânzare	speciale	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
5	Condițiile pieței:	curente	curente	curente	curente	curente
6	Localizare:	Gura Râului, CF 108527, baraj	Orlat	Gura Raului, Marajdie	Poplaca	Gura Raului, Marajdie
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	9783	7130	1500	1800	5000
	Forma, raport front/ adancime:	polygonala	polygonala	polygonala	polygonala	polygonala
	Front stradal - aprox.:	70	21	12	17	30
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
8	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Pret total (EURO)		321.000	75.000	63.000	125.000
	Pret/ mp (EURO)		45,02	50,00	35,00	25,00

În urma aplicării grilei de calcul din Anexa 1, s-a estimat valoarea unitară de **30 euro/mp** și valoarea totală a terenului:

1.460.553 lei, respectiv 293.490 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.

(la cursul de 4,9765 lei / Euro la data de 26.01.2024)

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorilor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul că valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparație; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Efectele riscurilor resimțite pe piață sunt:

- reducerea cererii;
- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări care să se adreseze potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;

Se menționează că evaluatorul a luat în calculul sau la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate deci în valoarea finală.

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât nu s-au identificat tendințele pe piața specifică de închiriere.

În urma analizării valorii obținute, având în vedere natura bunului, datele inexistente de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a bunului imobil, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin **abordarea prin piață**, respectiv:

1.460.553 lei, respectiv 293.490 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.

(la cursul de 4,9765 lei / Euro la data de 26.01.2024)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost exprimată ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valoarea propusă este în concordanță cu caracteristicile proprietății imobiliare supusă evaluării cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

6. Anexe

Anexa 1 – Grilă estimare valoare de piață

Anexa 2 – Extras de Carte Funciară nr. 108527

Anexa 3 – Oferte comparabile

Fotografii

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Nr. Legitimăție 16941

Anexa nr. 1

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	Gura Râului, CF 108527, baraj	Orlat	Gura Raului, Marajdie	Poplaca	Gura Raului, Marajdie
	data	curente	curente	curente	curente	curente
	Suprafața [mp]	9783	7130	1500	1800	5000
	PREȚ VÂNZARE EUR		321.000	75.000	63.000	125.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 45,02	€ 50,00	€ 35,00	€ 25,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4,50	-5,00	-3,50	-2,50
	Preț de vanzare corectat		40,52	45,00	31,50	22,50
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline	depline
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 40,52	€ 45,00	€ 31,50	€ 22,50
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 40,52	€ 45,00	€ 31,50	€ 22,50
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 40,52	€ 45,00	€ 31,50	€ 22,50
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	speciale	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Ajustarea unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		-€ 6,08	-€ 6,75	-€ 4,73	-€ 3,38
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,44	€ 38,25	€ 26,78	€ 19,13
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	curente	curente	curente	curente	curente
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,44	€ 38,25	€ 26,78	€ 19,13
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Gura Râului, CF 108527, baraj	Orlat	Gura Raului, Marajdie	Poplaca	Gura Raului, Marajdie
	Ajustarea unitara sau procentuala		-12%	10%	10%	10%
	Ajustare totala pentru localizare		-€ 3,96	€ 3,83	€ 2,68	€ 1,91
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,48	€ 42,08	€ 29,45	€ 21,04
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	9783 mp ; poligonala	7130 mp ; poligonala	1500 mp ; poligonala	1800 mp ; poligonala	5000 mp ; poligonala
	Ajustarea unitara sau procentuala		-5%	-10%	-9%	-7%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 1,52	-€ 4,21	-€ 2,65	-€ 1,47
b	Front stradal - deschidere la strada	70	21	12	17	30
	Ajustarea unitara sau procentuala		3%	4%	4%	2%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0,91	€ 1,68	€ 1,18	€ 0,42
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 29,87	€ 39,55	€ 27,98	€ 19,99

8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
	Ajustare unitara pentru utilități disponibile		€ 0,15	€ 0,15	€ 0,15	€ 0,15
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,02	€ 39,70	€ 28,13	€ 20,14
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,02	€ 39,70	€ 28,13	€ 20,14
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 30,02	€ 39,70	€ 28,13	€ 20,14
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 30,02	€ 39,70	€ 28,13	€ 20,14
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 15,00	-€ 10,30	-€ 6,87	-€ 4,86
		(procentual)	-37%	-23%	-22%	-22%
		(absolut)	€ 17,13	€ 21,62	€ 14,88	€ 9,83
	Ajustare totală brută	(procentual)	42,3%	48,0%	47,2%	43,7%
	Suprafața - mp	9.783				
	Opinie / mp (teren liber)	€ 30,00				
	Valoare estimată _EURO (teren liber)	€ 293.490				
	Valoare estimată _RON (teren liber)	1.460.553				
	Curs Ron / 1 Eur - 26.01.2024	4,9765				

Tip comparabila	Au fost ajustate negativ toate comparabilele pentru ca sunt oferte; nivelul ajustarii a fost stabilit in urma discutiilor cu vanzatorii de astfel de terenuri;
Restricții legale	Nu s-au aplicat ajustari
Condiții de vânzare	Au fost ajustate negativ toate comparabilele pentru ca pe terenul evaluat sunt edificate constructii ale operatorului de apa și canalizare; nivelul ajustarii a fost determinat din analiza pe date secundare efectuata;
Localizare	Au fost ajustate negativ comparabila A și pozitiv toate comparabilele B, C și D , pentru ca sunt amplasate in zone mai bine/ mai slab cotate pe piață decat terenul analizat.
Suprafața	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca este cunoscut faptul ca pretul pe mp de teren variaza invers proportional cu suprafata; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuata;
Caracteristici fizice - front la strada	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, pentru ca au deschiderea la stradă inferioară terenului analizat; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuata;
Utilitati	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, deoarece nu dispun de utilități față de terenul analizat; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuata;
Zonarea	Nu s-au aplicat ajustari
CMBU	Nu s-au aplicat ajustari

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimație 16941

Anexa 2 – Extras CF nr. 108527



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 108527 COPIE

Carte Funciară Nr. 108527 Gura Râului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108527	9.783	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 100956;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108527-C1	Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:368 mp; Corp administrativ cu etaj, corp A, P+E construit în 1979.
A1.2	108527-C2	Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84 mp; Anexa fara etaj, P construit în 1982.
A1.3	108527-C3	Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:121 mp; Anexa fara etaj, P construit în 1975.
A1.4	108527-C4	Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:183 mp; Corp administrativ corp B, P, construit în 1988.
A1.5	108527-C5	Loc. Gura Râului, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:43 mp; Anexa fara etaj, P construit în 1990.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
11064 / 11/08/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gura Râului); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 108527 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 190.	A1
Act Administrativ nr. 42, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GURA RAULUI;		
B2	se infiinteaza CFE 100956 UAT Gura Raului ptr. imobilul cu nr. parcela 810 care este identic partial cu imobilul inscris in CFE 100281 UAT Gura Raului cu nr. top 6300/b/1/1/2/1.	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GURA RAULUI , CIF:9999999999999	A1
B4	se noteaza respingerea cererii depuse de Primaria Gura Raului ptr. trecerea imobilului din Domeniul Privat in Domeniul Public al Comunei Gura Raului.	A1
Act Administrativ nr. 2272, din 03/04/2018;		
B5	se noteaza actualizarea datelor privind imobilul de sub A1, in sensul ca acesta se afla situat in intravilanul comunei Gura Raului.	A1
B6	se actualizeaza informatiile tehnice cu privire la imobilul de sub A1, in sensul schimbarii categoriei de folosinta din neproductiv in curti-construcatii.	A1
Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 (; ; act administrativ nr 2132 din 29.03.2018, emis de Primaria Comunei Gura Raului;act administrativ nr 2131 din 29.03.2018, emis de Primaria Comunei Gura Raullui;act administrativ nr 2315 din 12.04.2018, emis de Primaria Comunei Gura Raului;act administrativ nr 3454 din 31.05.2018, emis de Primaria comunei Gura Raului);		
B7	se noteaza constructiile C1 -corp administrativ, C2 -anexa, C3 -anexa, C4 -corp administrativ si C5 -anexa, supraedificate pe imobilul de sub A1, avand componenta evidentiata in fila A.	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN - DOMENIUL PUBLIC , CIF:9999999999999	A1.1

Carte Funciară Nr. 108527 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE , CIF:1589975	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN - DOMENIUL PUBLIC , CIF:9999999999999	A1.2
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN - DOMENIUL PUBLIC , CIF:9999999999999	A1.3
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN - DOMENIUL PUBLIC , CIF:9999999999999	A1.4
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN - DOMENIUL PUBLIC , CIF:9999999999999	A1.5

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 108527 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

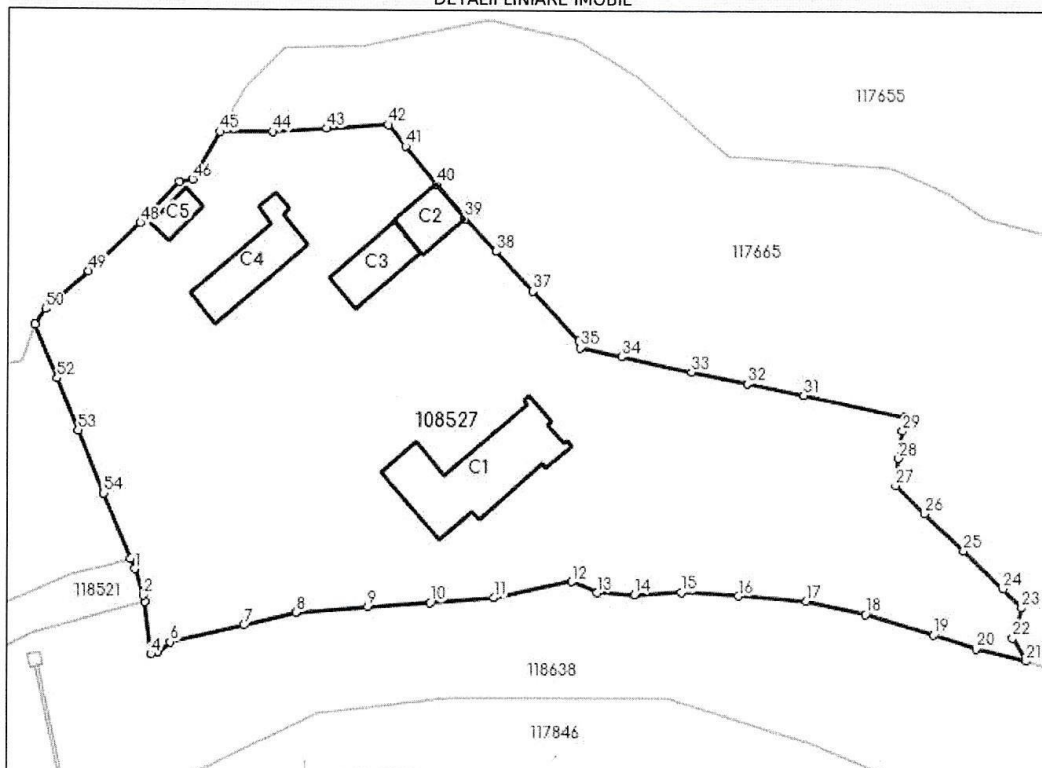
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108527	9.783	imobil inscris in CF sporadic 100956;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.783	31	810	-	PROVINE DIN NR. TOP. 6300/b/1/1/2/1 INSCRIS IN CF 100281 GURA RIULUI

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108527-C1	construcții administrative și social culturale	368	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 368 mp; Corp administrativ cu etaj, corp A, P+E construit în 1979.
A1.2	108527-C2	construcții anexa	84	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 84 mp; Anexa fără etaj, P construit în 1982.
A1.3	108527-C3	construcții anexa	121	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 121 mp; Anexa fără etaj, P construit în 1975.
A1.4	108527-C4	construcții administrative și social culturale	183	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 183 mp; Corp administrativ corp B, P, construit în 1988.
A1.5	108527-C5	construcții anexa	43	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 43 mp; Anexa fără etaj, P construit în 1990.

79=

Carte Funciară Nr. 108527 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	417.731,018 469.268,709	2	417.732,543 469.263,871	5.073	2	417.732,543 469.263,871	3	417.732,927 469.262,789	1.148	3	417.732,927 469.262,789	4	417.734,005 469.253,163	9.686
4	417.734,005 469.253,163	5	417.735,383 469.253,438	1.405	5	417.735,383 469.253,438	6	417.737,569 469.255,351	2.905	6	417.737,569 469.255,351	7	417.751,264 469.258,531	14.05 9
7	417.751,264 469.258,531	8	417.760,985 469.260,88	10.00 1	8	417.760,985 469.260,88	9	417.774,232 469.262,09	13.30 2	9	417.774,232 469.262,09	10	417.785,881 469.262,818	11.67 2
10	417.785,881 469.262,818	11	417.797,663 469.263,718	11.81 6	11	417.797,663 469.263,718	12	417.812,131 469.266,718	14.77 6	12	417.812,131 469.266,718	13	417.816,951 469.264,717	5.219
13	417.816,951 469.264,717	14	417.823,859 469.264,381	6.916	14	417.823,859 469.264,381	15	417.832,573 469.264,763	8.722	15	417.832,573 469.264,763	16	417.843,175 469.264,132	10.62 1
16	417.843,175 469.264,132	17	417.855,851 469.263,172	12.71 2	17	417.855,851 469.263,172	18	417.866,84 469.260,812	11.24	18	417.866,84 469.260,812	19	417.879,464 469.257,023	13.18
19	417.879,464 469.257,023	20	417.887,373 469.254,462	8.313	20	417.887,373 469.254,462	21	417.896,699 469.252,272	9.58	21	417.896,699 469.252,272	22	417.894,221 469.256,459	4.865
22	417.894,221 469.256,459	23	417.895,854 469.261,981	5.758	23	417.895,854 469.261,981	24	417.892,259 469.265,452	4.997	24	417.892,259 469.265,452	25	417.885,002 469.272,337	10.00 3
25	417.885,002 469.272,337	26	417.877,759 469.279,224	9.995	26	417.877,759 469.279,224	27	417.872,35 469.284,363	7.461	27	417.872,35 469.284,363	28	417.872,894 469.289,335	5.002
28	417.872,894 469.289,335	29	417.873,597 469.294,337	5.051	29	417.873,597 469.294,337	30	417.873,956 469.296,952	2.64	30	417.873,956 469.296,952	31	417.855,215 469.301,011	19.17 6
31	417.855,215 469.301,011	32	417.844,765 469.303,152	10.66 7	32	417.844,765 469.303,152	33	417.834,368 469.305,28	10.61 3	33	417.834,368 469.305,28	34	417.821,336 469.308,074	13.32 8
34	417.821,336 469.308,074	35	417.813,669 469.309,749	7.848	35	417.813,669 469.309,749	36	417.813,264 469.310,946	1.264	36	417.813,264 469.310,946	37	417.804,688 469.320,014	12.48 1
37	417.804,688 469.320,014	38	417.797,842 469.327,26	9.969	38	417.797,842 469.327,26	39	417.792,045 469.333,143	8.259	39	417.792,045 469.333,143	40	417.786,737 469.339,486	8.271
40	417.786,737 469.339,486	41	417.780,946 469.346,647	9.21	41	417.780,946 469.346,647	42	417.777,646 469.350,657	5.193	42	417.777,646 469.350,657	43	417.766,255 469.349,918	11.41 5
43	417.766,255 469.349,918	44	417.756,181 469.349,268	10.09 5	44	417.756,181 469.349,268	45	417.746,49 469.349,202	9.691	45	417.746,49 469.349,202	46	417.741,464 469.340,198	10.31 2
46	417.741,464 469.340,198	47	417.739,123 469.339,728	2.388	47	417.739,123 469.339,728	48	417.731,769 469.332,145	10.56 3	48	417.731,769 469.332,145	49	417.722,239 469.323,33	12.98 2
49	417.722,239 469.323,33	50	417.714,256 469.316,373	10.58 9	50	417.714,256 469.316,373	51	417.712,336 469.313,629	3.349	51	417.712,336 469.313,629	52	417.716,464 469.303,795	10.66 5
52	417.716,464 469.303,795	53	417.720,456 469.294,09	10.49 4	53	417.720,456 469.294,09	54	417.725,196 469.282,542	12.48 3	54	417.725,196 469.282,542	55	417.730,237 469.270,565	12.99 5
55	417.730,237 469.270,565	1	417.731,018 469.268,709	2.014										

** 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.

Oferte teren intravilan

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-7130mp-orlat-IDxkCa.html> - 45 euro/mp

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs. The active tab shows a real estate listing for a 7130 m² plot of land for sale at 321,000 €. The website is 'storia.ro'. The listing is for a plot in Gura Raului, Sibiu. The price is 321,000 €. The plot area is 7130 m². The listing is categorized as 'Smart Imobiliare'. The page includes a 'Prezentare generală' (General Presentation) section with details about the plot area, location, and viewing options. It also features a 'Descriere' (Description) section and a 'Particularități' (Particularities) section. The 'Descriere' section mentions that the land is for sale, has a road frontage of 21m, and is located near utilities. The 'Particularități' section lists details such as 'Gard' (Fence) as 'fără informații' (no information), 'Media' (Media) as 'gaz, electricitate, canalizare, apă curentă' (gas, electricity, sewerage, running water), 'Tip acces' (Access type) as 'fără informații' (no information), and 'Imprejurimi' (Surroundings) as 'fără informații' (no information). The page also includes a 'Vrei să monitorizezi proprietăți similare?' (Do you want to monitor similar properties?) section with a button to 'Notifică-mă despre anunțuri similare' (Notify me about similar listings).

Gura Raului, Gura Raului, Sibiu

7 130 m² 321 000 €

Smart Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

Rata estimată: 7.916 RON /luna

Avans: 238.343 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Agente imobiliară

Smart Imobiliare

0744 955 516

Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă	7.130 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Smart Imobiliare vinde un teren intravilan . Deschidere la drum asfaltat. Frontul stradal este de 21ml, utilitățile langa teren. Pentru mai multe detalii sunați agentul și precizați ID : P13822

Smart Imobiliare vinde un teren intravilan . Deschidere la drum asfaltat. Frontul stradal este de 21ml, utilitățile langa teren. Pentru mai multe detalii sunați agentul și precizați ID : P13822

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	fără informații
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

Comparabila B – https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile – 50 euro/mp

Browser tabs: (1.926 necitite) - Iliana_bardan, Asculta Digi FM ONLINE, Imobiliare eTerra - Public, Vând teren intravilan, jud. Sibiu.

URL: [olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile)

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Sibiu](#) / [Terenuri - Gura Raului](#)



PRIVAT ⓘ

Geen
Pe OLX din decembrie 2012
Activ pe 08 ianuarie 2024

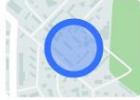
[Trimite mesaj](#)

[☎ 072 254 2581](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

[Gura Raului, Sibiu](#)



Windows taskbar: Type here to search, 14:15, 1/11/2024

Browser tabs: (1.926 necitite) - Iliana_bardan, Asculta Digi FM ONLINE, Imobiliare eTerra - Public, Vând teren intravilan, jud. Sibiu.

URL: [olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-jud-sibiu-gura-raului-pret-per-m-p-IDhTMzq.html?reason=seller_profile)

Postat 07 ianuarie 2024

Vând teren intravilan, jud. Sibiu, Gura Râului. Preț per m.p.:

50 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Suprafata utila: 1 500 m²](#) [Extravilan / Intravilan: intravilan](#)

DESCRIERE

Teren intravilan, cu Cf, plan, pretabil constructie P+1, cu front la drum 12 m. si suprafata 1500 m.p., in jud. Sibiu, Gura Râului, în zona turistică Mărăjdie.

ID: 264492460 Vizualizări: 139 [Raportează](#)

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Atenție mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE

AD  

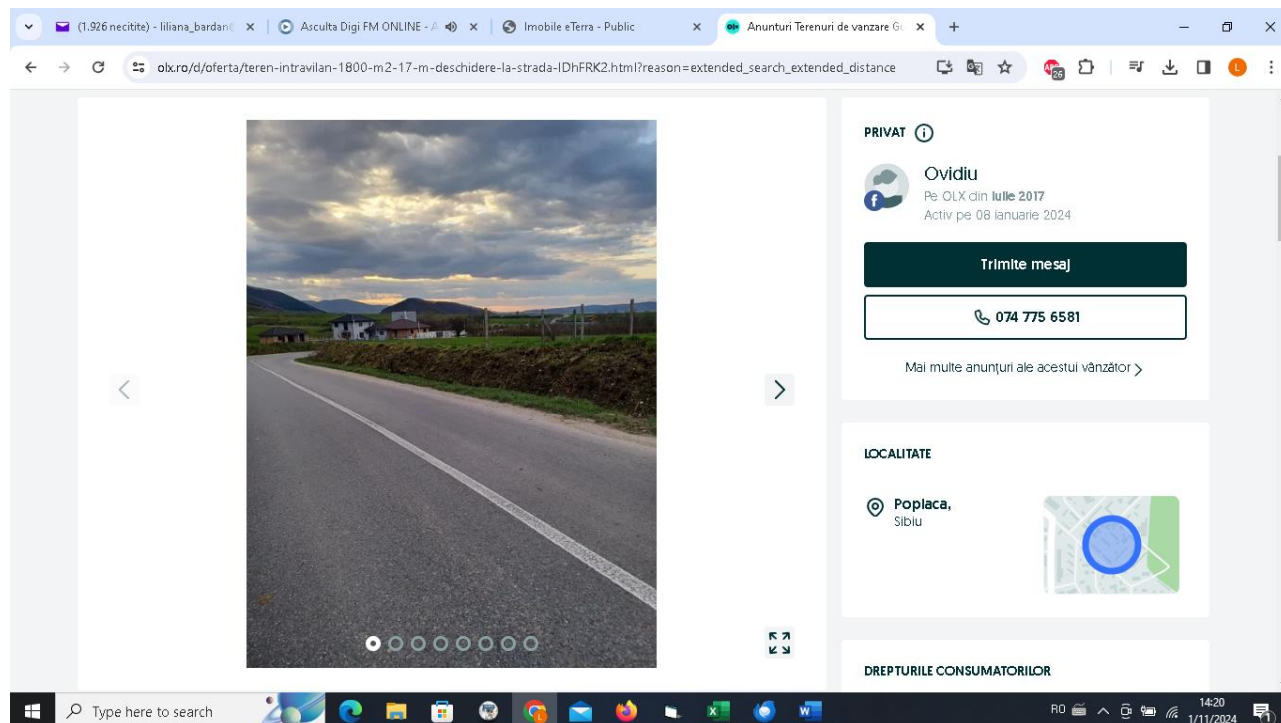
Lichidare stoc
Terminu

AD

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Windows taskbar: Type here to search, 14:15, 1/11/2024

Comparabila C – https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1800-m2-17-m-deschidere-la-strada-IDhFRK2.html?reason=extended_search_extended_distance – 35 euro/mp



Comparabila D – <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-la-munte-5000-m-marajdie-gura-raului/296d0906g892734ge0h62e885e2i50h3.html> - 25 euro/mp

romimo.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Teren de vânzare la munte, 5000 m. Marajdie Gura Raului.

Sibiu, Gura Raului Vezi pe hartă

125 000 EUR

Valabil din 04.12.2023 17:09:42

0756696703

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 104

Raporteaza

Marius Bejan
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmareste

Type here to search

romimo.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Descriere

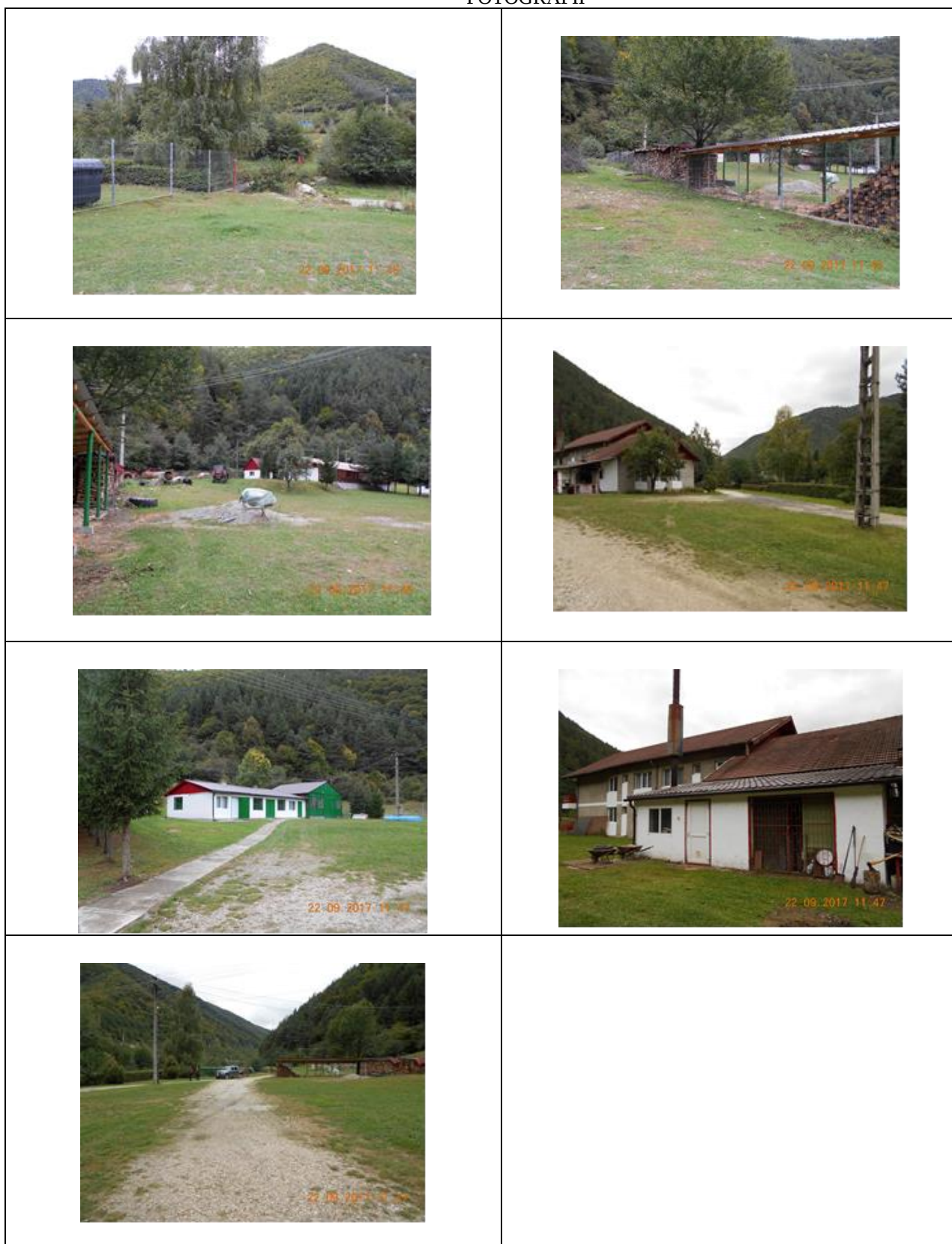
Vând teren 5000 m. într-o zonă pitorească, foarte frumoasă, cu un peisaj de vis.
Pentru afaceri, camping, pensiune turistică, casă de locuit, cabane, foișoare, etc.
Rămâne la aprecierea dvs. în ce scop vreți să-l folosiți.
Accesul pentru Curent, Apa, Canal, este la 80 de m. de teren.
Terenul este înprejmuit cu stâlpi de beton și este în formă de T.
Inclusiv cu drum privat până la cele 2 porțiuni mari adecvate pentru construcții.
Departe de zgomotul orașului unde nu este poluare și unde vă puteți savura viața într-o zonă liniștită de munte.
Terenul se află la 5 minute de centrul comunei Gura Raului și la 18 km. de Orașul Sibiu. 15 minute cu mașina până la aeroportul Sibiu.
Comuna Gura Raului este o atracție turistică pe tot parcursul anului.
În apropiere se află stațiunea Păltiniș o zonă montană cu trasee montane și diferite pârtii de schi, inclusiv teleferic și foarte multe activități în aer liber.
Se vinde direct de la proprietar.
Pentru vizionare faceți o programare prin telefon.
Dacă aveți interes vă pot trimite și un videoclip cu tot terenul, de la cap la coadă.
25 metri pătrați.
Mență văzută!
Rog seriozitate maximă.
Alte detalii la nr. de telefon.

0756696703

Anunțuri recomandate

Type here to search

FOTOGRAFII



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gligorea Vasile**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Vitan Anca-Maria**