

CUPRINS

TITLU	PAGINA
PRECIZARE	1
IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	1
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	3
Data estimării valorii	4
Moneda raportului	4
CAPITOLUL I - Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate	5
CAPITOLUL II - Prevederi ale Standardelor Internaționale de Evaluare - ediția a șaptea, privind estimarea valorii de piață	7
CAPITOLUL III - Abordări în evaluarea proprietății imobiliare - noțiuni generale, definiții	9
Analiza pieței imobiliare	9
Piața imobiliară specifică proprietăților evaluate	10
CAPITOLUL IV - Județul Sibiu - prezentare generală	12
Suprafața	12
Cadrul natural	12
Rețeaua hidrografică	13
Clima	13
Populația	14
Infrastructura	14
Municipiul Sibiu	15
Municipiul Medias	18
Orașul Agnita	20
Orașul Avrig	20
Orașul Cisnădie	21
Orașul Copsa Mica	23
Orașul Dumbrăveni	25
Orașul Miercurea Sibiului	25
Orasul Ocna Sibiului	26
Orasul Saliste	27
Orasul Talmaciu	28
Comune și sate din județul Sibiu	29
Alma	29
Alțâna	29
Apoldu de Jos	29
Arpașu de Jos	30
Ațel	30
Axente Sever	30
Bazna	30
Bârgăniș	31
Biertan	31
Blăjuel	31
Boița	31
Brateiu	31
Brădeni	32
Bruiu	32
Chirpăr	32
Cârța	32
Cârțișoara	32
Cristian	32
Dârlos	33
Gura Râului	33
Hoghilag	33

Iacobeni	33
Jina	33
Laslea	34
Loamneș	34
Ludoș	34
Marpod	34
Merghindeal	34
Micășasa	35
Mihăileni	35
Moșna	35
Nocrich	35
Orlat	35
Păuca	36
Poiana Sibiului	36
Poplaca	36
Porumbacu de Jos	36
Racovița	36
Rășinari	37
Râu Sadului	37
Roșia	37
Sadu	37
Slimnic	37
Șeica Mare	38
Șeica Mică	38
Șelimbăr	38
Șura Mare	38
Șura Mică	39
Tilișca	39
Târnava	39
Turnu Roșu	39
Valea Viilor	40
Vurpăr	40
CAPITOLUL V - Metodologia de calcul a valorilor estimative ale principalelor tipuri de proprietăți imobiliare	41
Cea mai bună utilizare	41
Evaluarea proprietății imobiliare	41
Date privind modul de realizare a evaluării	41
Date generale privind imobilul evaluat	42
Abordarea pe bază de venit	42
Metoda comparației de piață	43
NOMENCLATOARE STRADALE	44
Nomenclatorul stradal din municipiul Sibiu	45
Nomenclatorul stradal din municipiul Medias	55
Nomenclatoarele stradale din orașele Agnita și Avrig	61
Nomenclatoarele stradale din orașele Cisnădie și Copsa Mică	62
Nomenclatoarele stradale din orașele Dumbrăveni și Miercurea Sibiului	63
Nomenclatoarele stradale din orașele Ocna Sibiului și Saliste	64
Nomenclatorul stradal din orașul Talmaci	65
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	66
Clauza de nepublicare	66
Responsabilitatea față de terți	66
Opinia evaluatorului	66
VALORILE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ȘI TERENURILE EXTRAVILANE	67
Valori orientative terenuri intravilane, extravilane în municipii și orașe	68

Valori orientative terenuri intravilane, extravilane in comune si sate	70
VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE	74
Valori orientative pentru apartamente in mun. Sibiu	75
Valori orientative pentru apartamente in mun. Medias	77
Valori orientative pentru apartamente in orasul Agnita	91
Valori orientative pentru apartamente in orasul Avrig	92
Valori orientative pentru apartamente in orasul Copsa Mica	93
Valori orientative pentru apartamente in orasul Cisnatie	94
Valori orientative pentru apartamente in orasul Dumbraveni	95
Valori orientative pentru apartamente in orasul Miercurea Sibiului	96
Valori orientative pentru apartamente in orasul Ocna Sibiului	96
Valori orientative pentru apartamente in orasul Saliste	97
Valori orientative pentru apartamente in orasul Talmaciu	98
Valori orientative pentru apartamente in mediul rural	99
VALORI ORIENTATIVE DE PIATA PENTRU CASELE DE LOCUIT, APARTAMENTE IN CASE SI CONSTRUCȚII ANEXE	101
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in mun. Sibiu	102
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in mun. Medias	103
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Agnita	104
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Avrig	105
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Cisnatie	106
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Copsa Mica	107
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Dumbraveni	108
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Miercurea Sibiului	109
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Ocna Sibiului	110
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Saliste	111
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in orasul Talmaciu	112
Valori orientative pentru case de locuit, apartamente in case, anexe in mediul rural	113
VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TEREN SI CONSTRUCȚII CU DESTINATIA DE CASE DE VACANȚĂ, LOCUINTE SAU PENSIUNI	116
VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU SPATIILE COMERCIALE SI DE BIROURI	118
VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	120
VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE AGROZOOTEHNICE	122
PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLURILOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII	124
Harta municipiului Sibiu	126
Harta cartiere ale municipiului Sibiu	127
PUG urbanistic general municipiul Sibiu	128
Harta municipiului Medias	129