

ROMANIA  
JUDETUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTARAREA NR.45**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 28 februarie 2019, în număr de 16 consilieri;

Analizând raportul de specialitate nr. 611/16.01.2019 al Direcției Tehnice privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp ;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodarie orășenească, mediu și turism și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport;

În baza art.1270 și 1650 din Noul Cod Civil;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr.213/1998 proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Conform art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin 5 lit. "b", art.45 alin.3, art.115 alin 1, lit."b", art.123 alin.2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare înregistrat cu nr.16325/07.12.2018 întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul teren identificat în CF nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp , conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren înscris în CF nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp.

**Art.3** Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art.2 din prezenta de 72,50 ron/mp, cu pasul de licitare de 5% din pretul de pornire.

**Art.4.** Se aprobă caietul de sarcini, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

**Art.5** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.6** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul oraşului Cisnădie, prin compartimentele subordonate şi comisia stabilită prin Dispoziţia primarului.

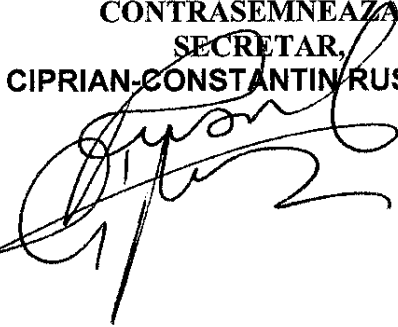
**Art.7** Comunicarea şi afişarea prezentei, se vor face prin grija Direcţiei administraţie publică locală.

Adoptata la Cisnădie, în data de 28 februarie 2019, cu 15 voturi „pentru” şi 1 abţinere.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,  
ADRIAN-DORU CRISTEA**



**CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



**Difuzare:**

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate —
- direcția tehnică —
- direcția economică —
- compartimentul taxe și impozite —
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- membrii comisiei de vânzare
- afișaj —



**EVALUARI | AZ**  
PFA Ee Al Tomi Sorin Tomi  
membru titular ANEVAR

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE |                    |
| REGISTRATURA               |                    |
| NR. INTRARE                | 16325 / 07.12.2018 |
| NR. IESIRE                 |                    |

WWW.EVALUARIAZ.RO  
ADRESA: Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Alba Iulia  
CUI: RO 25398660  
TEL: +40 0723 006 291  
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

Nr. 1273/06.12.2018

## RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:  
TEREN INTRAVILAN**



situate în LOCALITATEA CISNADIE , STRADA VIILOR , N. 17 , CF  
105507 nr. Top 4052/3  
jud. SIBIU

**DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**

**Data întocmirii raportului de evaluare: 06.12.2018**

**Data de referință a evaluării :03.12.2018**

**Data inspecției :03.12.2018**



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2018, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- **AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT** are încheiate asigurări profesionale ;

**PF AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT**

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*



**Stimate beneficiar,**

**Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în ORASUL CISNADIE ,**

| C.F.   | Nr top | Suprafata mp |
|--------|--------|--------------|
| 105507 | 4052/3 | 552,6        |

**, jud. Sibiu proprietatea : oras Cisnadie –domeniul , privat conform extras cf.  
 în prezent având destinația teren vă comunic următoarele:**

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în Lista inventar a orasului cisnacie Domeniul privat
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare, în vederea valorificării așa cum este definită în :
- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018 ,
  - ▶ Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;
  - ▶ Studiu de piață, fond imobiliar, (terenuri și construcții), județul Sibiu, elaborat de pentru Camera Notarilor Publici Sibiu pentru anul 2018.

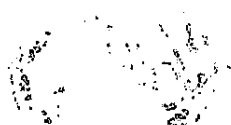
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost **ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI** , tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluarii este 03.12.2018. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.6560. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

|  |   |
|--|---|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA</b>                | <b>40.000 LEI echivalent 8.591 EURO</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> | <b>TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>   |

**Valoarea contine TVA**

**Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare .**  
**Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).**







**EVALUARI | AZ**

PEA.lic. Al. Toma Sorin Toma  
membru-titular ANEVAR

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

## CUPRINS

|   |       |
|---|-------|
| <b>1. PREMIZELE</b>   |       |
| <b>EVALUĂRI</b>   | ..... |
| <b>OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE</b> |       |
| <b>EVALUĂRII</b>  | ..... |
| <b>1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE</b>                          |       |
| <b>EVALUATE</b>   | ..... |
| <b>1.2 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII</b>                  |       |
| <b>ESTIMATE</b>   | ..... |
| <b>1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII</b>                           | ..... |
| <b>1.4 MONEDA RAPORTULUI</b>                                | ..... |
| <b>1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ</b>                              | ..... |
| <b>1.6 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</b>                           | ..... |
| <b>1.7 RISCUL DE GARANȚIE</b>                               | ..... |
| <b>1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE</b>                |       |
| <b>ACESTORA</b>   | ..... |
| <b>1.9 cLAUZĂ DE NEPUBLICARE</b>                            | ..... |
| <b>1.10 ipOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE</b>                     | ..... |
| <b>2. PREZENTAREA</b>                                       |       |
| <b>DATELOR</b>  | ..... |
| <b>PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>        |       |
| .....   |       |
| <b>2.1 Situația juridică</b>                                | ..... |
| .....   |       |
| <b>2.2 Descrierea amplasamentului</b>                       | ..... |
| .....   |       |
| <b>3 ANALIZA PIETEII</b>                                    |       |
| <b>IMOBILIARE</b>   | ..... |
| .....   |       |
| <b>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b>                      |       |
| .....   |       |
| <b>4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>                           | ..... |
| .....   |       |
| <b>4.2 EVALUAREA</b>  |       |
| <b>TERENULUI</b>  | ..... |
| <b>4.2.1 Tehnica Comparatiei</b>                            | ..... |
| .....   |       |
| <b>5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA</b>          |       |
| <b>VALORII</b>  | ..... |
| <b>6. ANEXE</b>   |       |
| <b>ANEXELE DE</b>   |       |
| <b>CALCUL</b>   | ..... |
| .....   |       |
| <b>DATE DE</b>  |       |
| <b>PIATA</b>  | ..... |
| .....   |       |
| <b>DOCUMENTE DE</b>   |       |
| <b>PROPRIETATE</b>  | ..... |
| .....   |       |



## CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUĂRII

### Executantul lucrării:

PF.AL.TOMI SORIN TOMA reprezentată prin Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la următoarele active ( teren) aparținând Orasului Cismadie domeniul privat

**Obiectul evaluării îl constituie :**

**Dreptul de proprietate asupra următoarelor active :**

| C.F.   | Nr top | Suprafata mp |
|--------|--------|--------------|
| 105507 | 4052/3 | 552,6        |

**Scopul:** estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare mai sus menționate( Mijloace fixe grupa I) in vederea valorificarii , in conformitate cu :

- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018 ,
  - ▶ Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;
  - ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI , respectiv Tehnica Comparatiei Vanzarilor;

### 1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului Cismadie , asupra proprietății imobiliare, în baza:- extras CF pus la dispozitie.

**1.2.Baza de evaluare:** o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor editia 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

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

**1.3.Data estimării valorii :** Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 03.12.2018

### 1.4 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR.  
Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.6560 lei.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei





investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### **1.5 Modalități de plată**

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

### **1.6 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 03.12.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand leg.10106, in prezenta reprezentantului Orasului Clisnadia. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și nu s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### **1.7. Ipoteze si ipoteze speciale**

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ◆ 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;
- ◆ Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ◆ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.
- ◆ Se presupune că toate studiile inginerești 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 facut 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.
- ◆ Se presupune ca au fost obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ 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 informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrativă teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- ◆ Prezentă 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.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății – fișa mijlocului fix, contracte –puse la dispoziție de reprezentantul Orașului Cisnădie; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

*Ipoteze speciale:*

- ◆ Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului documentație cadastrală pentru teren, din declarațiile reprezentantului proprietarului rezulta că terenul a fost introdus în intravilan cf nefiind actualizat;
- ◆ suprafața din acte este de 552.6 mp, terenul s-a evaluat conform suprafeței din acte;

**1.8. Riscul evaluării**



a) Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :  
o piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2009;  
o piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;  
o previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

b) Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:  
o Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;  
o În condițiile în care nu se relansează economia locală și nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și juridice, principalii cumpărători pe această piață, și o relansare a economiei, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial

c) Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele, posibilitățile de exploatare ale terenului sunt pentru proprietati rezidentiale și servicii, activitati productive mici.

d) Referitor la „impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii ”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței specifice, spațiile de acest gen necesită o durată mai mare de expunere pe piață .

### 1.9. Sursele de informații utilizate

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

- Extras cf, nr. Cerere 100795/08.11.2018.

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

- agenții imobiliare locale
  - internet
  - Plan de situație întocmit de Chilom Stefan Daniel
- Informațiile au fost verificate telefonic

### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



## **Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE**

**2.1. Situatia juridica: Conform fisei mijlocului fix, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:**

- extras cf

**2.2 Descrierea amplasamentului:**

Activele evaluate sunt situate pe raza localitatii Cisnădie astfel:

Strada Viilor Nr.17, zona in dezvoltare

**Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **Mediul economic**

Un raport al companiei de consultanta imobiliara Cushman & Wakefield Echinox arata ca stocul actual de proiecte industriale din Romania se ridica la 2,65 milioane de metri patrati, in timp ce stocul din Polonia depaseste 11 milioane de metri patrati.

“Varsovia dispune in prezent de un stoc de 3 milioane de metri patrati, in timp ce in Romania abia la finalul acestui an se va atinge acest prag. In privinta stocului disponibil, Romania se poate compara cu Ungaria, insa aici doar Budapesta dispune de un stoc de aproximativ 2 milioane de metri patrati. (...) Cehia avea la finalul anului trecut un stoc total de 6,7 milioane de metri patrati de spatii logistice, in timp ce doar capitala, Praga, dispunea de un stoc de peste 2,5 milioane de metri patrati”, au declarat reprezentantii Cushman & Wakefield Echinox, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara din Romania.

**Cushman & Wakefield Echinox: In 3-4 ani s-ar putea dubla stocul de spatii industriale. Online-ul este viitorul**

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/212768/c-w-echinox-in-3-4-ani-suprafata-de-spatii-logistice-s-ar-putea-dubla.html>

Mai mult de 100.000 mp de spatii industriale moderne au fost livrate in Romania in prima jumatate a anului, iar estimarile arata ca, pana la finalul acestui an, stocul total de spatii logistice si industriale va creste cu cel putin 350.000 mp spatii de clasa A.

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/214331/400-000-mp-de-spatii-logistice-noi-in-2017.html>

Cererea pe piata industriala si logistica din Romania a ajuns la 456.000 de metri patrati in primele noua luni din 2017, volum apropiat cu nivelul consemnat pentru intreg anul trecut, cand a cumulat 463.000 metri patrati, potrivit unui raport realizat de compania de consultanta imobiliara JLL Romania.

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/215274/pitesti-cea-mai-mare-tranzactie-cu-spatii-industriale.html>

**Stabilitatea locului de muncă, esențială**



Potrivit specialiștilor, costurile tranzacțiilor imobiliare vor continua să înregistreze ușoare reduceri, menționându-și însă tendința de stabilizare.

Marile lanțuri de hipermarketuri și magazinele de tip do-it-yourself vor continua să se extindă, generând noi tranzacții cu terenuri și dezvoltări de parcuri de retail. Unele hipermarketuri vor achiziționa terenuri în diverse orașe pentru dezvoltarea propriilor parcuri de retail, beneficiind de prețurile mai scăzute ale terenurilor din această perioadă, afirmă reprezentantul DTZ Echinox.

Investitorii instituționali vor fi atenți și la posibilele tranzacții în zona activelor imobiliare sau a proprietarilor puternic presați de datorii, în special din industriile cu probleme.

### Piata specifica

**Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cisnădie , jud. SIBIU -periferic**

Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

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

Prețurile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimi ani, datorita facilitatilor de acordare a creditelor.

### **CEREREA**

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce determina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

### Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice,  
**Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**



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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

### **Cea mai buna utilizare.**

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia actuala –valorificare ca teren liber catre concesionar.

**Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, valorificare ca teren liber- prin vanzare sau concesiune –ar intra niste bani in contul orasului.**

#### **4. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)**

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Având in vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata ,-
- Abordarea prin venit-

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:





- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

#### **4.2. EVALUAREA TERENULUI**

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii( cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

##### **4.2.1. Tehnica comparatiei vanzarilor**

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala





**EVALUARI | AZ**

PIA. Inc. Al Teatrului Sora  
membru titular ANEVAR

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

care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zonă.

În Anexa 1, a fost determinată valoarea de piață a terenului liber prin tehnica comparației vanzarilor (40.000 lei).

Valoare de piață estimată a terenului prin abordarea prin piață: tehnica comparației vanzarilor

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN<br/>TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b> | <b>40.000 LEI 8.591 EURO</b> |
|---|------------------------------|

#### **4.2.2 Abordare prin cost**

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui clădiri (construcții).

Aceasta se realizează prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unei construcții.

Metoda comparației unitare se folosește pentru a obține un cost estimat pe unitate de suprafață.

**-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate construcții).**



## Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca se va utiliza valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor aceasta reprezinta valoarea minima de inchiriere a proprietatii.

Valoarea propusă: -minim

**40.000 LEI 8.591 EURO**

*valoare obținută prin* **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

**Evaluator Autorizat: Ec. sing. AL.TOMI SORIN TOMA**

**Membru titular ANEVAR**

**Data:06.12.2018**

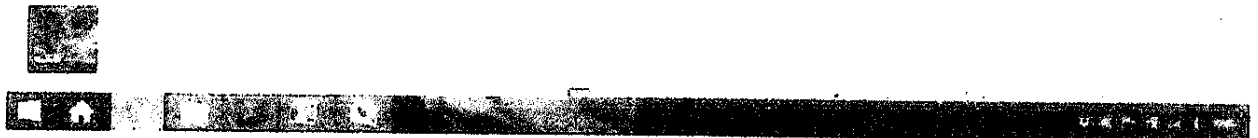




PIA-RO Al Tomi Sorin Tomi  
membru titular ANEVAR

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

## Incadrare in zona



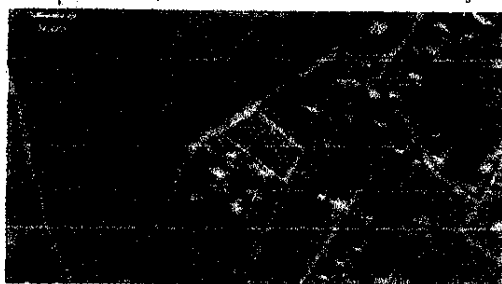




## **ANEXA B EVALUAREA TERENULUI**

**Comparabila A**





De vanzare Teren 2200mp Cisnadia - Strada Livezii

**Re/MAX Xux va ofera spre vanzare -cu Comision 0% de la Cumparator.**

**Teren intravilan in Cisnadia Str. Livezii**

**Suprafata Teren - 2200mp - Spatiu deschis.**

**Are o deschidere de 44.5ml la drum - Utilitatile sunt toate pe teren.**

**Terenul se preteaza pentru Rezidential - Constructie de Case noi - Cartier rezidential si alte Investitii.**

**Ofert Comision la colaborare pentru toti agenti din piata.**

**Pentru mai multe informati va stau la dispozitie!**

**Fleseriu Cristian:**

**(folosesti formularul de contact)**

**<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-2-200mp-cisnadia-strada-livezii-ID9jNeZ.html#655dff62aa>**

**Comparabila B**





Teren intravilan zona de case de vanzare in Cisnadia judetul Sibiu

Teren intravilan de vanzare, cu o suprafata de 1000 mp, localizat in Cisnadia judetul Sibiu, cu deschidere la strada de 18 metri liniari, utilitatile pentru aceasta proprietate sunt pe teren, tot aici aflandu-se si doua case una la stadiul de rosu si una in care se locuieste

Terenul se afla pe o strada pavata, foarte bine pozitionat, cu o priveliste panoramica foarte frumoasa, situat intr-o zona unde sunt construite doar vile si case, este pretabil pentru constructie de casa, pensiune.

Pretul terenului este de 45000 euro.

**TABOO Imobiliare nu actualizeaza pe acest site anunturile zilnic!**

**Pentru a afla toate ofertele valabile si ultimele anunturi imobiliare intrati acum pe site-ul oficial Taboo Imobiliare - TABOO ro**

**<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-de-case-de-vanzare-in-cisnadia-judetul-sibiu-ID8wqrT.html#655dff62aa>**

**Comparabila C**





**EVALUARI | AZ**

PEA Lic. Al Teodor Sorin Toma  
membru titular ANEVAR

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

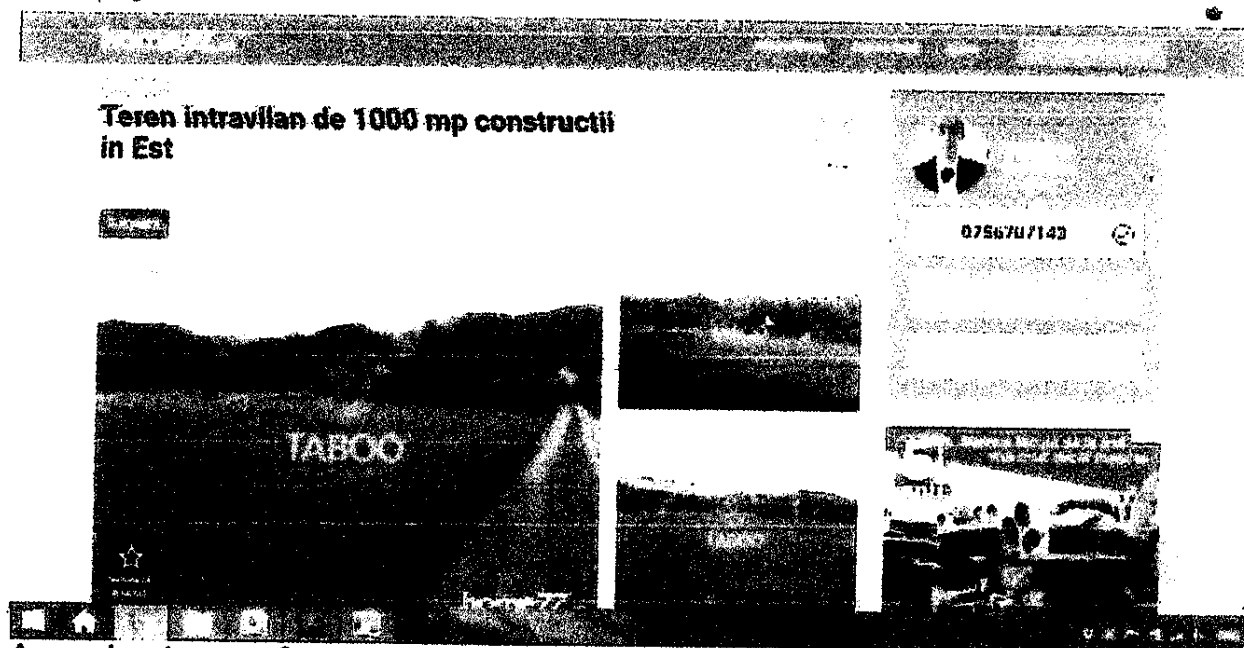
### Teren intravilan 620 mp str. Zorilor



Vand teren intravilan Calea Sibiului str. Zorilor nr. 6 Cismatie 15 m deschidere la strada x 42 m = 620 mp. Terenul este imprejmuit cu gard din panouri si plasa antivanta si praf. Terenul este foarte ingrijit, pozitionat la 60 m de drumul principal cu drumul de acces pietruit cu posibilitate de construire. Rog seriozitate. Pret negociabil.  
<https://homezz.ro/teren-intravilan-620mp-1206460.html>

Alte comparabile





Accesul pe teren se face pe o strada pietruiata, acesta fiind foarte bine pozitionat avand priveliste frumoasa, situat intr-o zona unde sunt construite numai vile si case de vacanta, pretabil pentru o casa de vacanta cat si a unei pensiuni, avand posibilitatea de extindere. Utilitatile pentru aceasta proprietate, curentul este la o distanta de aproximativ 80 metri. Pretul de vanzare pentru acest teren este de 20.000 euro negociabil. Teren intravilan de vanzare cu suprafata de 1000 mp situat in localitatea Tocile din judetul Sibiu, avand deschiderea generoasa la strada de 28 metri.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-de-1000-mp-constructii-in-est-1246288.html>

- teren in suprafata de 1.125 mp, CF 100293 Cisnadie evaluat la 21.375 Euro
- teren in suprafata de 862 mp, CF 100294 Cisnadie evaluat la 16.380 Euro
- teren in suprafata de 993 mp, CF 100295 Cisnadie evaluat la 18.870 Euro
- teren in suprafata de 993 mp, CF 100296 Cisnadie evaluat la 18.870 Euro.

Proprietatea este situata in comuna Sadu, zona Tocile, pe DJ106C care leaga localitatile Cisnadie si Sadu.

COMISION 0%.

Terenul se vinde prin negociere directa.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X6O1030MA?lista=3066112>

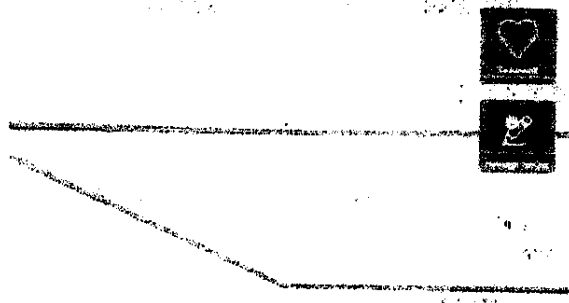




**EVALUARI | AZ**

REA Ec Al Tomi Sorin Tomsa  
membau titus ANEVAR

**WWW.EVALUARIAZ.RO**  
**ADRESA: Str. Tulnicului 14,**  
**B3C, ap. 3, Alba Iulia**  
**CUJ; RO 23330660**  
**TEL; +40 0723 006 291**  
**MAIL; altomi.sorin@gmail.com**



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X8MI03009?lista=3066112>





**EVALUARI | AZ**

PKA. Nr. Al Terenului Sotom Topu  
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO  
ADRESA: Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Alba Iulia  
CUI: RO-23338660  
TEL: +40 0723 006 291  
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

NR. CF

105507 NR. Top

4052/3

| Elemente de comparație                              | Terenul evaluat  | Teren comparabil "A" (oferta)      | Teren comparabil "B" (oferta)    | Teren comparabil "C" (oferta)    |
|---|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>   | <b>552,6</b>   | <b>42,50</b>                       | <b>45,00</b>                     | <b>35,48</b>                     |
| Data ofertarii                                      |  | dec.18                             | dec.18                           | dec.18                           |
| <b>Pret de vanzare negociat (Euro/mp) - 15%-20%</b> |  | <b>34,00</b>                       | <b>36,00</b>                     | <b>28,39</b>                     |
| <b>Drept de proprietate</b>                         | <b>Deplin</b>  | <b>Deplin</b>                      | <b>Deplin</b>                    | <b>Deplin</b>                    |
| ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)      |  | 0%                                 | 0%                               | 0%                               |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>34,00</b>                       | <b>36,00</b>                     | <b>28,39</b>                     |
| <b>Restricții legale</b>                            | <b>in apropiere</b>  | <b>similar</b>                     | <b>similar</b>                   | <b>similar</b>                   |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)       |  | 0%                                 | 0%                               | 0%                               |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>34,00</b>                       | <b>36,00</b>                     | <b>28,39</b>                     |
| <b>Condiții ale pieței</b>                          | <b>la piata</b>  | <b>la piata</b>                    | <b>la piata</b>                  | <b>la piata</b>                  |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)          |  | 0%                                 | 0%                               | 0%                               |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>34,00</b>                       | <b>36,00</b>                     | <b>28,39</b>                     |
| <b>Localizare</b>                                   | <b>Cisnădie - periferic</b>                                | <b>Cisnădie - superior</b>         | <b>Cisnădie - superior</b>       | <b>Cisnădie - superior</b>       |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp)              |  | -20%                               | -20%                             | -15%                             |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>27,20</b>                       | <b>28,80</b>                     | <b>24,13</b>                     |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b> | <b>552,60</b>  | <b>2.200</b>                       | <b>1.000</b>                     | <b>620</b>                       |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)   |  | 3%                                 | 2%                               | 0%                               |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>28,02</b>                       | <b>29,38</b>                     | <b>24,13</b>                     |
| <b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>    | <b>apa ,gaz curent, canal</b>                              | <b>apa ,gaz curent, canal</b>      | <b>apa ,gaz curent, canal</b>    | <b>apa ,gaz curent, canal</b>    |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp)               |  | 0%                                 | 0%                               | 0%                               |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>28,02</b>                       | <b>29,38</b>                     | <b>24,13</b>                     |
| <b>Deschidere ( forma )</b>                         | <b>Acces -deschidere 9 ml -forma neregulata - in panta</b> | <b>superior deschidere 44,5 ml</b> | <b>superior deschidere 50 ml</b> | <b>superior deschidere-15 ml</b> |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp)              |  | -20%                               | -20%                             | -20%                             |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>22,41</b>                       | <b>23,50</b>                     | <b>19,30</b>                     |
| <b>Amenajare</b>                                    | <b>intravilan constructie pe teren</b>                     | <b>intravilan</b>                  | <b>intravilan</b>                | <b>intravilan</b>                |
| ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)       |  | -20%                               | -20%                             | -20%                             |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     |  | <b>17,93</b>                       | <b>18,80</b>                     | <b>15,44</b>                     |
| ajustare totală brută                               |  | 18                                 | 18                               | 13                               |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)     |  | 41,7%                              | 40,8%                            | 36,5%                            |
| <b>Pret ajustat (Euro / mp)</b>                     | <b>15,44</b>   | <b>17,93</b>                       | <b>18,80</b>                     | <b>15,44</b>                     |

Suprafata teren exclusiv = 552,60 mp  
 Valoare lei/Euro = 4,8560  
 Valoare teren exclusiv = 39732 LEI  
 Valoare totala teren rotunjita= 40.000 LEI  
 echivalent 8.591 EURO



**NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-15%;-20%) nu este considerata o corectie ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjii de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).**

**Explicatii ajustari:**

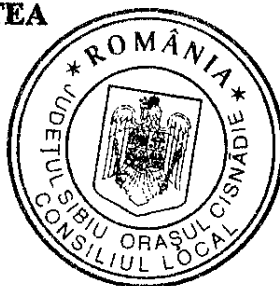
**Localizare:** , la comparabila A,B ,C s-au aplicat ajustari negative ,situat in zona superioara , mai aproape de centru orasului , gradinite , scoli-tehnica-interviului

**Suprafata:** ajustari pozitive la comparabilele A, B ,acestea avand suprafate mai mari fapt care face mai putin atractive pe piata imobiliara,ale comparabile C nu sau aplicat ajustari -s-a aplicat tehnica interviului ;

**Acces:** s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B ,C avand acces direct la strada principala si raport iaturi superior proprietatii de evaluat; s-a aplicat tehnica interviului;

**Amenajare:** s-au aplicat ajustari negative la comparabile A, B, C intrucat proprietatea subiect se afla dispusa in spatele unui teren cu constructie pe acesta ;

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
ADRIAN-DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**CAIET DE SARCINI**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp**

Ofertanții interesați a participa la licitația publică deschisă cu strigare " vânzare teren cu destinația „loc de casa”, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 282/22 noiembrie 2018, vor depune la Registratura Primăriei, până la data de 2019, ora 10.00, opțiunea.

**OBIECTUL VÂNZĂRII**

Obiectul vânzării este terenul identificat prin CF nr.105507 Cisnădie, CF vechi 23, nr. top. 4052/3, situat în orasul Cisnădie, strada Viilor nr.17, în suprafață de 552 mp.

1. Terenul, aparține domeniului privat al orașului Cisnădie.

**ELEMENTE DE PRET**

Licitația începe de la prețul de ..... ron.

1. Pasul de licitație este de ..... ron.
2. Modul de achitare, pretul vânzării terenului, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, astfel:
  - în 30 zile de la data adjudecării terenului, urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare;

**CONTROLUL**

Controlul general al respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege în limitele competențelor astfel conferite.

**SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

**DISPOZITII FINALE**

1. Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
2. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.
3. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.
4. Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.
5. Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.
6. Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.
7. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.



Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.

Prețul documentației este de 100 ron.

Taxa de participare este de 100 ron.

Garanția de participare este de 8000 ron. (20%)

**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI  
PUBLICHE DESCHISE, PENTRU VÂNZAREA TERENULUI  
IDENTIFICAT PRIN CF NR.105507 CISNĂDIE, CF VECHI 23, NR. TOP  
4052/3, SITUAT ÎN ORASUL CISNĂDIE, STRADA Viilor nr.17, ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 552 MP**

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cîsnădie nr.45/28.02.2019, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cîsnădie str. Revoluției nr.1, până la data de .....2019, orele 10.00, opțiunea.

**Opțiuni – Oferte**

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la Primăria orașului Cîsnădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cîsnădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

Dacă ofertantul este **persoană fizică**, se vor depune

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;
- cazier judiciar

Dacă ofertantul este **persoană juridică**, se vor depune:

- documente de eligibilitate:
  - actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;
  - certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
  - certificat de cazier fiscal;
  - dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;
  - dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
  - bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
  - scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
  - împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

Participarea ofertanților la licitație este condiționată de prezentarea documentelor menționate anterior.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.



Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierd dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.

#### **Prezentarea ofertelor**

Licitația publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de .....**2019 orele 10.00**, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la proprietar sau după caz și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte pentru terenul solicitat;
- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor pe plicuri.

#### **Procedura de prezentare a ofertelor**

Oferta pentru vânzarea terenului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în **2 plicuri**, astfel:

- **plicul interior (1)** va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise denumirea ofertantului și sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;



- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- **Plicul exterior (2)** va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la punctul VII. **Opțiuni-Oferte** din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1  
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,  
TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STR. VIILOR NR.17, CF NR.105507  
CISNĂDIE, CF VECHI 23, NR. TOP. 4052/3, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 552 MP**

**Taxe și garanții**

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

1. **Taxa de participare** în sumă de 100 ron, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. **Garanția de participare** este suma ce constituie un depozit în sumă de 8000 ron, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat terenul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din prețul total la care s-a adjudecat licitația.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
- c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
- e). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini, se vor depune la caseria Primăriei orașului Cisnădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Sibiu, sau scrisoare de garanție bancară.

**Desfășurarea licitației**

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

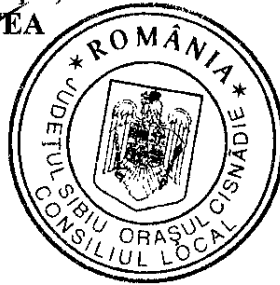
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi



semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;

- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ADRIAN-DORU CRISTEA**



**CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

