

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTARAREA NR. 31**

**privind vânzarea terenului de 579 mp. situat în Cisnădie, str. Stadionului nr.4, identificat prin CF nr.103798 Cisnădie, CF vechi 10565, nr.topografic 1376/6/2, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempţiune al proprietarului construcţiei**

Consiliul Local al oraşului Cisnădie, întrunit în şedinţă publică ordinară din data de 27 februarie 2020, în număr de 17 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr.1750/31.01.2020 şi a raportului de specialitate nr.2581/12.02.2020 privind vânzarea terenului de 579 mp. situat în Cisnădie, str. Stadionului nr.4, identificat prin CF nr.103798 Cisnădie, CF vechi 10565, nr.topografic 1376/6/2, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempţiune al proprietarului construcţiei, întocmit de Direcţia Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecţie socială, învăţământ, cultură, culte, tineret şi sport nr.192/18.02.2020, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr.264/18.02.2020 şi al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, gospodărie orăşenească, mediu si turism nr.141/18.02.2020;

În baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.96/2010 privind aprobarea vânzării terenurilor concesionate persoanelor fizice şi juridice;

În conformitate cu art.364 alin.(1) şi (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.,„c”şi alin. (6) lit.,„b”, art.139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art.196 alin.(1) lit.,„a” şi art.243 alin.(1) lit.,„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂŞTE:**

**Art.1** Se însuşeşte raportul de evaluare nr. 1414/08.02.2020 înregistrat la Primăria oraşului Cisnădie cu nr.2565/12.02.2020, întocmit de către expert evaluator SC Gabriconf SRL privind imobilul identificat prin CF nr.103798 Cisnădie, CF vechi 10565, nr.topografic 1376/6/2, în suprafaţă de 579 mp, situat în Cisnădie, str. Stadionului nr. 4, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr.103798 Cisnădie, CF vechi 10565, nr.topografic 1376/6/2, în suprafaţă de 579, situat în Cisnădie, str. Stadionului nr.4, obiect al contractului de concesiune nr.7508/2006, cu respectarea dreptului de preempţiune al proprietarului construcţiei de pe acest teren, înscrisă în CF 103795 Cisnădie, identificat prin A1.1, nr.cadastral 103798-C1.

**Art.3** Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 56.000 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

**Art.4** Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei și poate să își exprime opțiunea în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

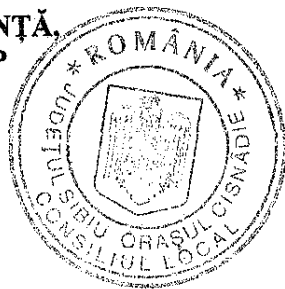
**Art.6** La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune nr. 7508/08.09.2006 încetează.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

**Art.8** Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 27 februarie 2020, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

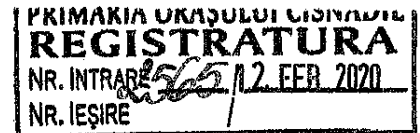
Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar general
- contabilitate —
- Direcția economică —
- Contabilitate
- Direcția tehnică
- serviciul taxe și impozite locale —
- serviciul public de administrarea domeniului public-privat —
- Barbu Simona, Borbel Gabriela și Neagu Manuel Ionel – Cisnădie, Str.Stadionului nr.4 —
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj —

Red./dact. I.V., 2 ex.

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan liber cu suprafața de 579 mp din măsuratori ,**

**CF 103798 –STRADA STADIONULUI NR. 4**

**Adresa:** Cisnădie , strada Stadionului , nr. 4 ,

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cisnădie

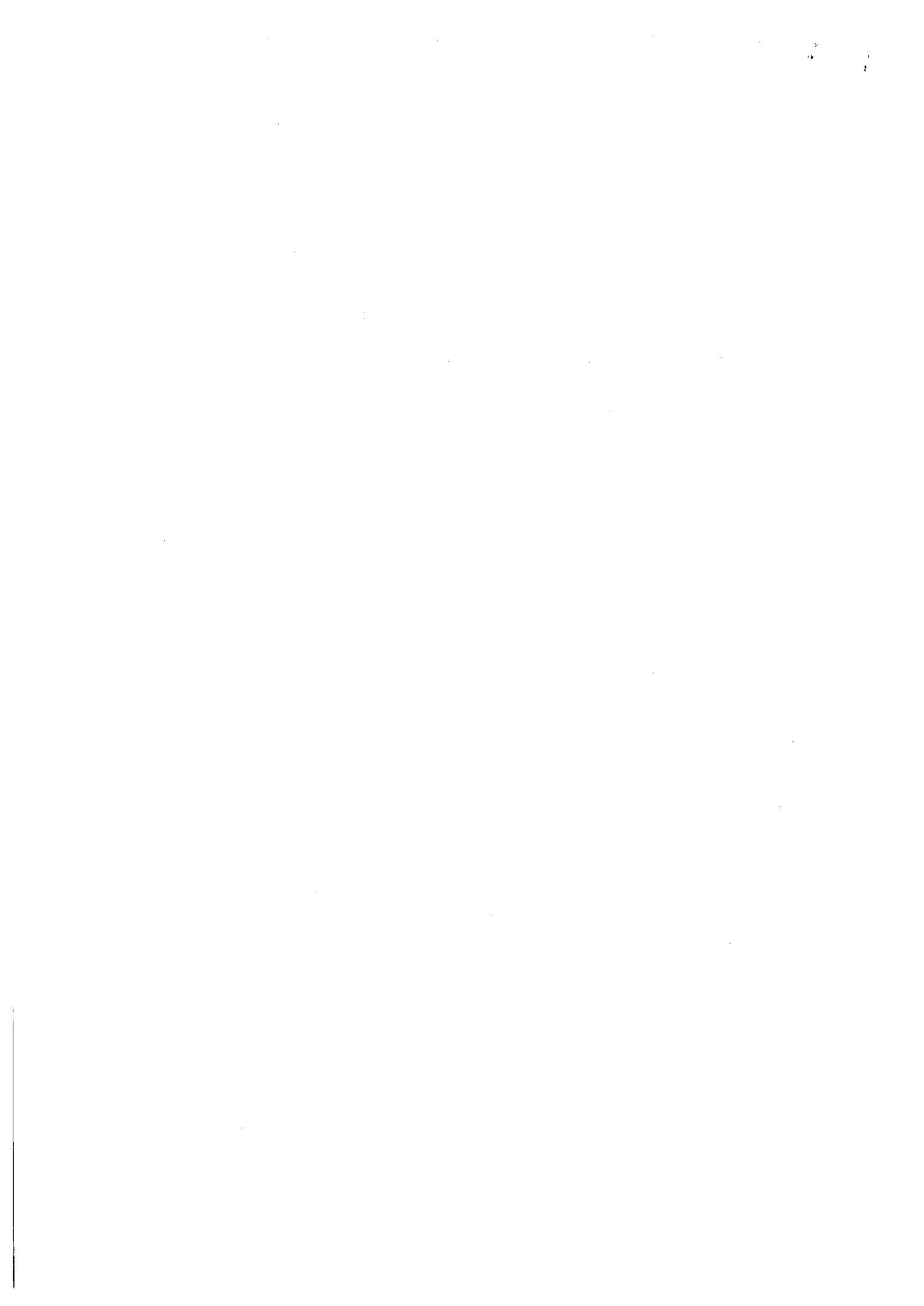
**Utilizator desemnat:** Orasul Cisnădie

**Data inspectiei:** 05.02.2020

**Data evaluării:** 05.02.2020

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 08.02.2020

*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.*



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Catre:

**Orasul Cisnădie., in calitate de Client**

si

**Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

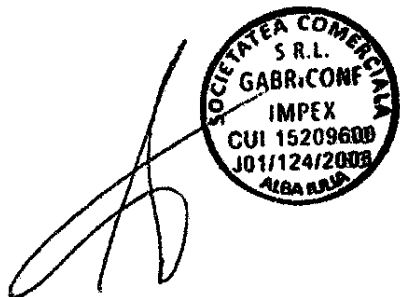
Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



## CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluării

### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

5. Descrierea construcțiilor

6. Date privind impozitele și taxele

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Nr. raport/1414/08.02.2020

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	<b>Orasul Cisnădie</b>		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Stadionului , nr. 4</i>		
Carte Funciara nr.	103798		
Numar cadastral/nr. top	103798		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr 103798 . –incheiere cu nr.109186/28.11.2019 - Act administrativ 214/31.10.2019 – CL Cisnădie; - Contract de concesiune cu nr. 7508/2006 -plan de situatie avizat ANCP		
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: nu este cazul</i>		
	<i>Teren:Drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren curti constructii</i>		
	Teren	St (mp)	579
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.7779		
Valoare abordare prin comparatii	53.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>		
Data inspectiei	05.02.2020		
Data evaluarii	05.02.2020		
<b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>	<b>56.000</b>	LEI	11.721 EURO

**Analitic :**

<b>OBSERVATII SPECIALE</b>	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenurile sunt situate median</i>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public/privat
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da,
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	rezidential
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Necesita actualizare cf in concordanta cu certificat de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI : Act administrativ 214/31.10.2019 – CL Cisnadie; -evaluarea s-a facut conform suprafetei inscrise in cf -imobil grevat de sarcini conform cf –s-a evaluat in ipoeza teren liber

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2020



**Parafa firmei**



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

#### TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuata de SC GABRICONF IMPEX SRL , prin Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

#### **1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

#### **2. Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### **3. Identificarea imobilului supus evaluării**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 579 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF 103798 , având nr. cad.103798 ;

**Imprejmuire:** da

**Utilitățile:** energie electrică, apă, canalizare ,gaz—la limita teren.

Cisnădie; terenul se află în intravilanul localității Cisnădie, având destinația curții construcții zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat;

Schita cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.Stadionului , nr. 4 , „Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrală:**

**Nr. top 1376/6/2**

**Nr. cad. 103798**

**Carte Funciara: 103798**

(Nr. CF vechi: 10565)

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciara astfel:

Cf 103798 , cad 103798

### **4. Tipul valorii**

Se estimează **Valoarea de piață.**

**Valoarea de piață 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 .- SEV 100**

### **5. Data evaluării:**

Data inspecției: 05.02.2020

inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, în prezența reprezentantului proprietar,

Data evaluării: 05.02.2020

Data întocmirii raportului: 08.02.2020

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

**7. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru **COMPARABILA A**: internet si informatii telefonice
- <https://homezz.ro/parcele-teren-intravilan-calea-cisnadici-str-soimii-magurei-1203570.html>
- pentru **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice
- <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/dc-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnădie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>
- pentru **COMPARABILA C**: internet si informatii telefonice
- <https://homezz.ro/teren-intravilan-1200-mp-de-in-cisnădie-sibiu-1696061.html>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**8. Ipoteze si ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

**Ipoteze speciale –**

*Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPPI :*

Act administrativ 214/31.10.2019 – CL Cisnădie;

Suprafata terenului a fost condiderata suprafata inscrisa in cf

Pe teren exisata o constructive Anexa intabulata

Teren grevat de sarcini conform cf ; se evaluaaza ca teren liber;

**Restricții de utilizare, difuzare sau 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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

formeii 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.

**9. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

**2018**, compuse din:

Standarde Generale

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

**10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

**13. Riscul evaluării**

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;

- tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatilor imobiliare, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata puțin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata în cazul vanzarii

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridica**

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

-Extras cf cu nr 103798 . –incheiere cu nr.109186/28.11.2019

- Act administrativ 214/31.10.2019 – CL Cisnădie;

- Contract de concesiune cu nr. 7508/2006

-plan de situatie avizat ANCP

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Orasului Cisnădie –domeniul privat , BUN PROPRIU.

Proprietar constructii –conform extras cf

Sarcini inscrise: NU SUNT.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

**2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatiiCisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Stadionului , nr. 4 , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

**Artere de circulație:**

- Auto: Strada Stadionului , nr. 4
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ nedie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

**Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Stadionului , nr. 4 , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferia localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada Stadionului , strada asfaltata cu o banda pe sens;

- 4.** Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptati de standardele în vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse în garantie nu induc suspectare de poluanti.

**5. Decrierea terenului**

**Date generale**

- Teren intravilan cu suprafata 579 mp din acte, categoria de folosinta: arabi, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuințe, conform si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 15 ml la str.;
- În zona se pot construi locuinte cu regim de inaltime maxim P+1 , CUT max0.9mp/adc;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Stadionului , nr. 4
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

**Utilitati**

- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare – la teren , gaze, telefonie – în zona.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**5. Date privind impozitele si taxele**

În conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cisnădie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate în functie de suprafata si zona de amplasare.

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente**

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri în scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, însa oferta devanseaza în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca în privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**II. ANALIZA DE PIATA**

**Analiza preliminară a economiei:**

Regiunea de Vest a țării a capatat proporții remarcabile în ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, într-un mod superior mediei românești, beneficiind de influențe puternice din spațiul german și central european. Investitorii străini și-au întreprins atenția către orașe precum Timișoara și Cluj Napoca, intuind oportunitățile substanțiale ale acestor piețe emergente. Cu un viitor promitator, cele două centre devenite puncte de reper pentru sectoare economice diverse își continuă galopant ascensiunea. Circumstanțele favorabile i-au făcut pe mulți să se stabilească în partea de Vest a României, atrași fiind de nivelul ridicat de calificare pentru forța de muncă, apropierea de mediile occidentale sau mentalitatea cosmopolită. Provocarile și dorința de a performa în tot au creat o adevărată rivalitate între orașele vestice, fiecare încercând să obțină experiențe inovatoare. De ce să ne mutăm în Timișoara? Orașul de pe ...

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/>

Guvernul mizează în acest an pe o creștere economică de 5,5%.

Față de același trimestru din anul 2018, Produsul intern brut (PIB) a înregistrat o creștere cu 5% pe seria brută și cu 5,1% pe seria ajustată sezonier.

Pe seria ajustată sezonier, în trimestrul I 2019, comparativ cu trimestrul anterior, economia a crescut cu 1,3%. Față de același trimestru din anul 2018, economia a înregistrat o creștere cu 5,1%

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/economia-romaniei-a-crescut-in-primul-trimestru-cu-5-la-suta-1561601>

În zona de formare a PIB sunt dezamăgiri, dar și unele surprize. Industria a mers prost, probabil că va da cu minus în creșterea economică. Ceva speranțe vin de la construcții, care la trei luni au avut o creștere de aproape 6%. E o performanță pentru acest sector. Cel puțin creșterea din martie a fost cea mai bună evoluție lunară din septembrie 2008 încoace. E un avans generat în principal de sectorul rezidențial de locuințe.

Cu lucrările de infrastructură ale statului...mai subțire. Crește sectorul, dar mai departe va presupune chestiuni delicate. Dezvoltarea imobiliară se face preponderent pe creditare, deci va genera îndatorare mai încoale. Chiar azi erau câteva date interesante despre mișcările din economia americană. Șeful unui fond de investiții reclama că în ultimii cinci ani avansul produsul intern brut al Statelor Unite a fost rezultatul

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

exclusiv al îndatorării. PIB-ul nominal a crescut cu 4,3% iar datoria cu 4,7%, pe toate componentele sale - publică, corporativă și domestică.

<https://www.digi24.ro/stiri/economie/finante-economie/analiza-cat-de-reala-e-cresterea-economica-de-5-ce-spun-specialistii-despre-cifra-care-a-intrecut-cele-mai-optimiste-estimari-1131093>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

**Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orașul Cisnădie , jud. SIBIU -periferic**

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri în zone în dezvoltare , accentuată de oferta mare de terenuri, dar mai ales de existența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției .

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimii ani, datorită facilităților de acordare a creditelor.

**CEREREA**

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de continuă scădere.

În prezent se remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității băncilor în creditare ceea ce determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la preturi încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a preturilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub preturile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o anumită măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar și fiscal, mai stabil.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Oferta competitivă și analiza cererii**

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți, care au urmărit achiziționarea terenurilor la prețuri mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentații cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat, și acum sunt pregătiți să le vândă.

Cu toate că prețurile terenurilor înrăvinate în zonă sunt în creștere ușoară, există un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

Oferte privitoare la imobile similare și cu funcții apropiate există dar, pe site-uri specifice, **Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona mediană, având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale terenurilor înrăvinate, situate la distanță față de centrul localității.

Piața imobiliară a terenurilor în zonă este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

**III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii ( teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea 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 utilizarile 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 utilizarile 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 veniturii 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.construit.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Tinând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru dezvoltare rezidentiala .

**IV. EVALUARE**

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

**Evaluarea terenului**

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.  
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin

metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

**4.2.1 Comparația directă**

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață pentru teren prin tehnica comparației directe

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>56.000 LEI echivalent 11.721 euro</b>
---	--

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **V. 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.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

**- Tehnica comparației vânzătorilor 56.000LEI echivalent 11.721 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor reprezintă valoarea de piață a proprietății.

**Valoarea de piață:**

**56.000 LEI echivalent 11.721 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparației vânzătorilor*

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 condițiile limitative 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 ANEVAR 2018.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie  
EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

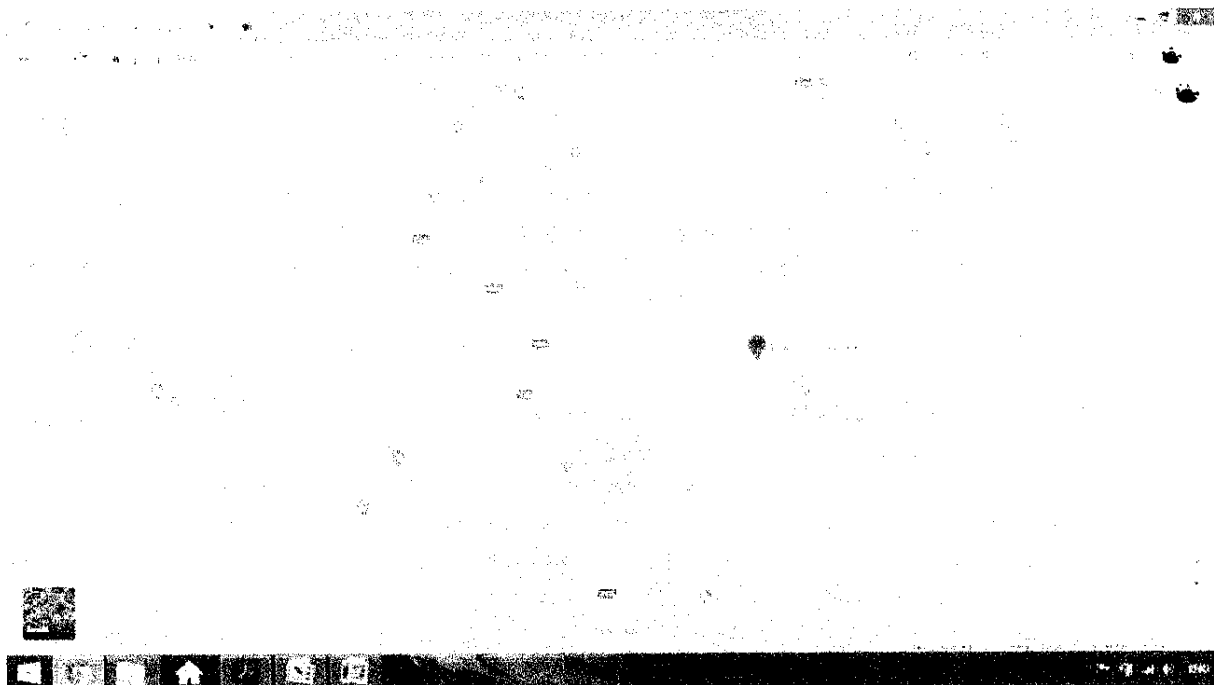
**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



## VI. ANEXE

### Localizare proprietate subiect:



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**Fotografii ale proprietății:**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**Anexe de calcul:**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**NR. CF**

103798 Nr. cad/Top

103798

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)</b>		<b>25,00</b>	<b>15,00</b>	<b>20,83</b>
Data ofertării		ianuarie 2020	ianuarie 2020	ianuarie 2020
<b>Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%</b>		<b>23,75</b>	<b>14,25</b>	<b>19,79</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
<b>Condiții ale pietei</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
<b>Localizare</b>	Cisnădie -stadionului median	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior -iesirea spre Tocile
		-5%	20%	10%
		-1	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	17,10	21,77
<b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b>	579,00	500	2,554	1,200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	5%
		0	1,71	1,09
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	18,81	22,86
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	18,81	22,86
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de 15	deschidere 14,33 ml raport laturi -superior	superior - deschidere 30 ml- superior	deschidere -20ml rap. Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-2,26	-1,88	-2,29
Preț ajustat (Euro / mp)		20,31	16,93	20,57
<b>Amenajare</b>	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>20,31</b>	<b>16,93</b>	<b>20,57</b>
ajustare totală brută		3	6	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13,8%	42,9%	25,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>20,31</b>	20,31	16,93	20,57

Suprafața teren exclusiv = 579,00 mp  
 Valoare lei/Euro = 4,7779  
 Valoare teren exclusiv = 56175 LEI  
 Valoare totală teren rotunjită= echivalent 56.000 LEI  
 11.721 EURO

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

\*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

**Ajustare**

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei B, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului , ajustare negativa la comparabila A este situata mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnic interviului;

**Ajustare pentru suprafata** : S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila B, C intrucatb aceasta are suprafata mai mare fat ce o face mai putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

**Ajustari pentru utilitati** - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

**Ajustare pentru deschidere** - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri optime mai mari darsi raport laturi superior, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

**Ajustare pentru zonare** -nu s-au aplicat ajustari zona cu dezvoltare similara pe segmentul rezidential;

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

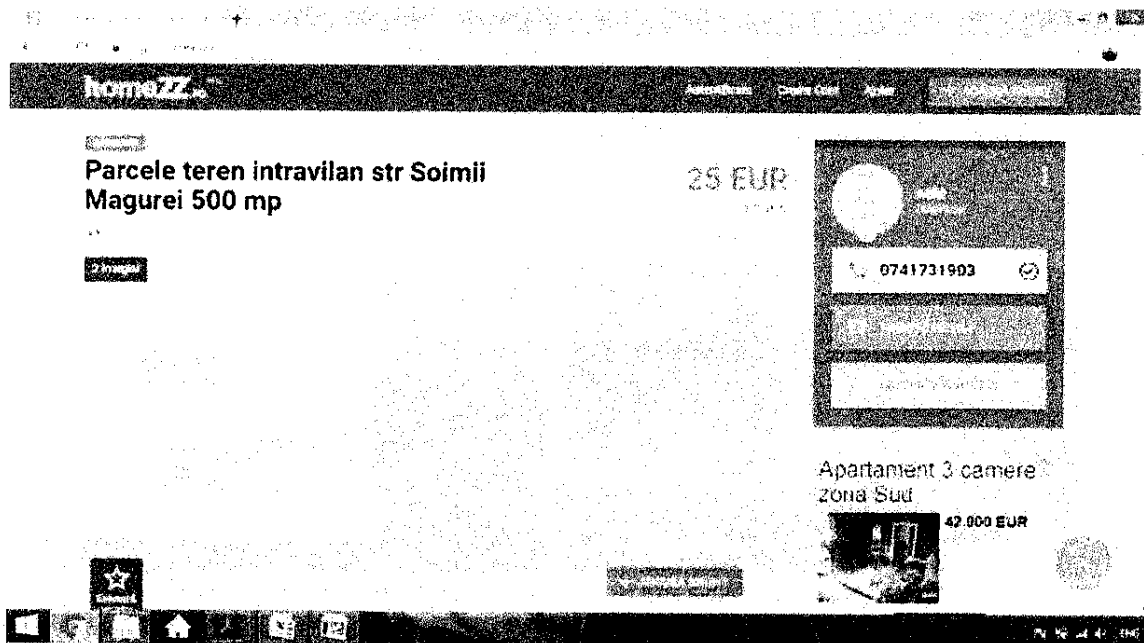
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**Date despre vânzări și cotații**

Comparabila A



Parcele teren intravilan 500 mp, str. Soimii Magurii ( Calea Cisnădiei) 23 EUR Sibiu  
persoana fizica (proprietar) ofera spre vanzare parcele teren intravilan intre 450-570mp, avize  
utilitati, p. u. g. , p. u. z. si p. u. d. aprobate in sedinta de consiliu local din 21. 12. 2010 pentru  
constructii civile (case de locuit, case de vacanta si spatii servicii), drum acces de 8 ml (gratis), regim  
inaltime maxim s+p+m, p. o. t. 40%, locurile sunt pe cl cisnădiei vis- a- vis de casa de apa sau cart.  
euroimob , langa cele 15 case construite, zona linistita, priveliste excelenta catre m- tii fagaras ,  
padurea sapa, sibiu, cisnădie, e. t. c.

accesul se face din drumul care duce la aerodromul magura

<https://homezz.ro/parcele-teren-intravilan-calea-cisnădiei-str-soimii-magurei-1203570.html>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

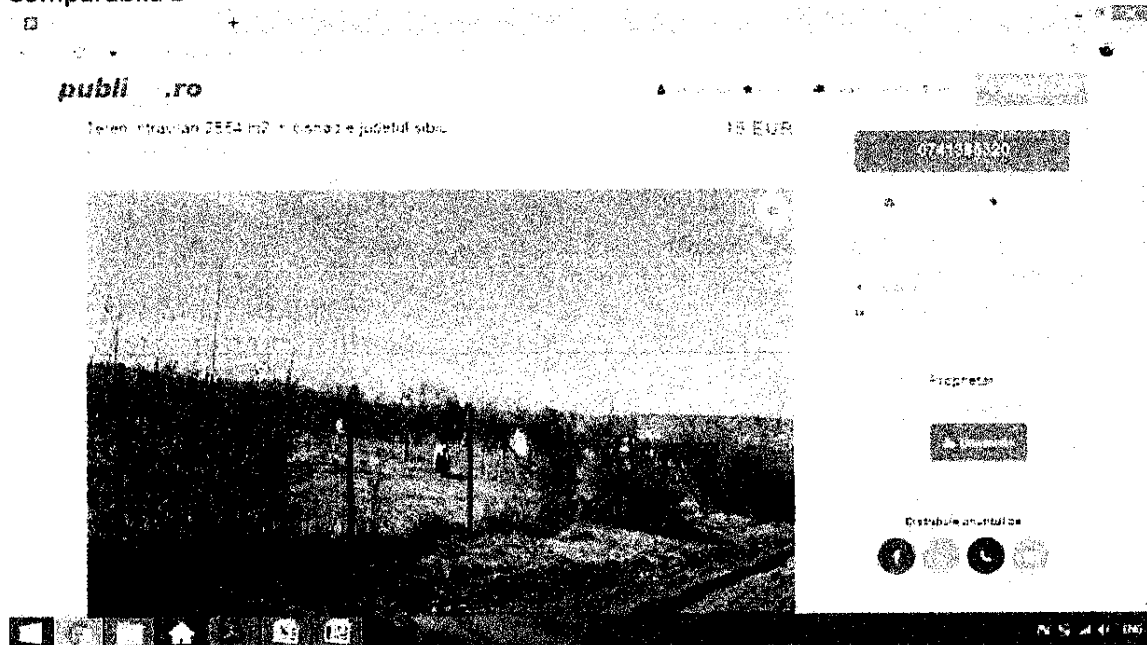
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Comparabila B**



Proprietar, vand Teren Intravilan 2554 m2 in Cisnădie. Pret 15eur /m2 negociabil. Sunati la numarul de telefon pentru localizare si mai multe detalii. , suprafata totala: 2554, Front stradal: 30. Imprejmuat si nu mai are pomii.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnădie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>

**Comparabila C**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Teren intravilan cu o suprafata de 1200 mp de vanzare in Cisnădie Sibiu, situat la iesirea catre Tocile, cu o priveliste superba asupra orasului.

Cu o suprafata de 1200 mp si o deschidere de 20 m la strada terenul este ideal pentru o investitie in agrement, sau pentru cineva ce cauta o oaza de liniste in natura, dar totodata, sa aiba acces facil catre toate punctele de interes public.

Utilitatile sunt in imediata apropiere la doar 50 m de teren.

Pretul de vanzare este de 25000 euro usor negociabil.

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 -gt; TABOO.ro

<https://homezz.ro/teren-intravilan-1200-mp-de-in-cisnădie-sibiu-1696061.html>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.63c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

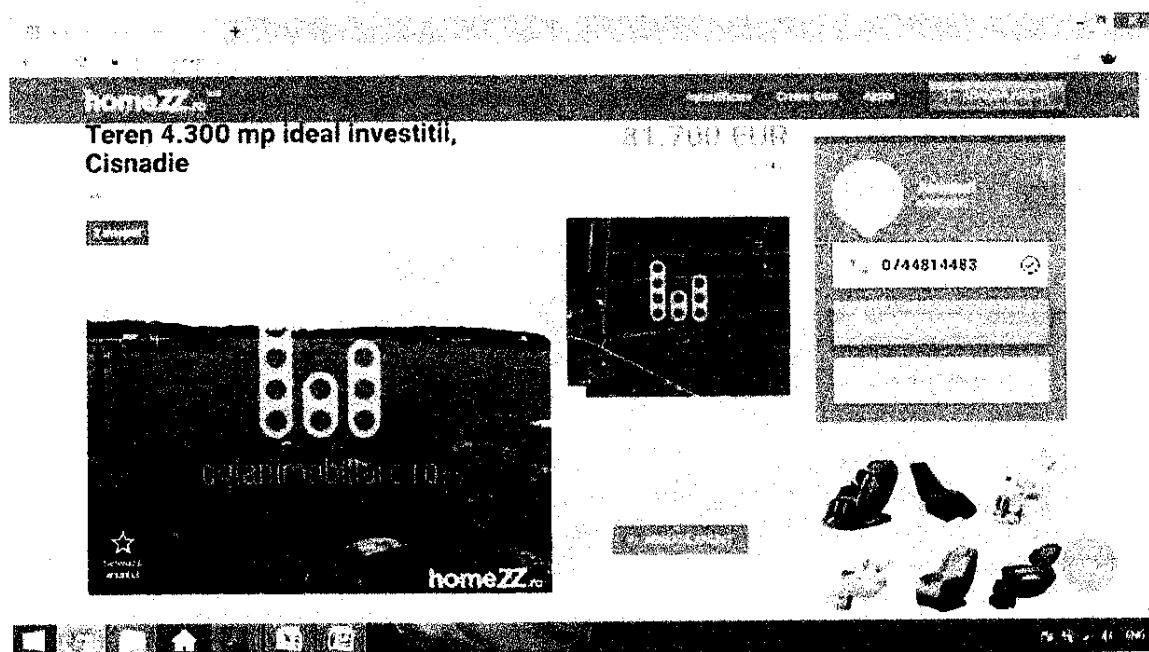
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Alte comparabile



Agentia Oglan Imobiliare ofera spre vanzare in Exclusivitate teren intravilan situat in Cisnădie. Locatia este ideal pentru investitii, hala productie, case, spatii servicii.

Suprafata teren 4.300 mp

Deschidere la strada: 34 ml

Cu utilitati la limita de proprietate.

Terenul beneficiaza de PUZ aprobat de Consiliul Local Cisnădie si avizat de Consiliul Judetean Sibiu pentru "Construire hala productie, imprejmuire si utilitati"

Regimul de inaltime stabilit prin PUZ este: P+E pentru hala de productie si P+3E pentru cartier rezidential

Procentul de ocupare a terenului: POT 60 %

Coefficientul de utilizare a terenului: CUT 2,40 %

Pret de vanzare: 19 Euro / mp

Pret total: 81.700 Euro

Tel.: 0744.81.44.83

ID Oferta: 2633

<https://homezz.ro/teren-4300-mp-ideal-investitii-cisnădie-1503463.html>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

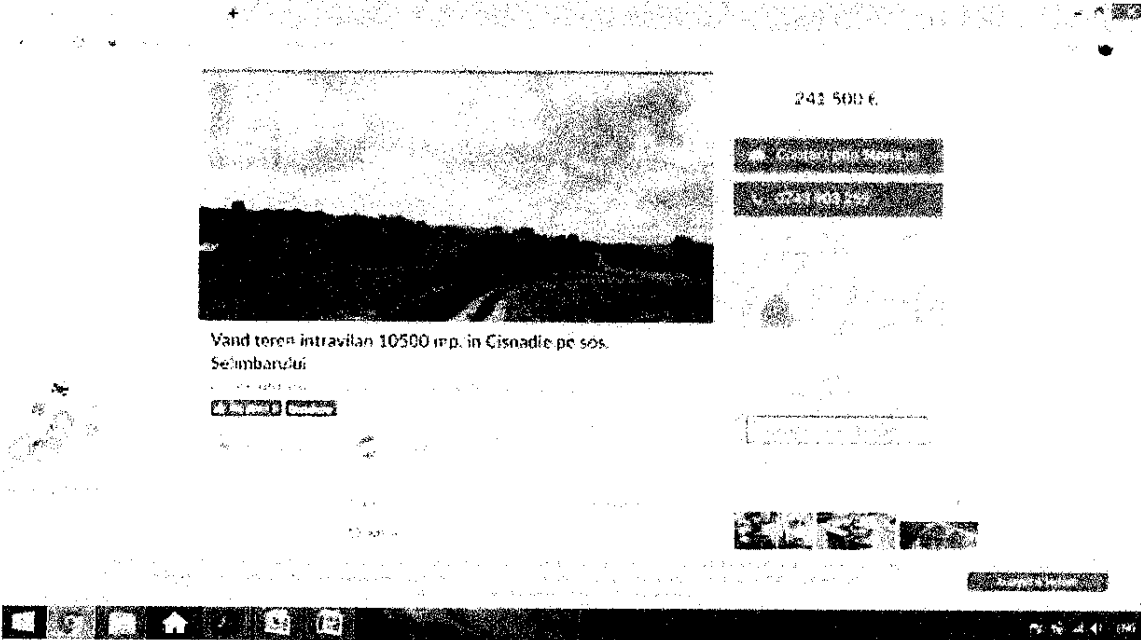
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Vand teren intravilan 10500 mp. situat in Cisnădie pe soseaua Selimbarului, cu deschidere de 35 ml. la strada.Terenul are destinatia din PUG Cisnădie M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII;L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului iar zona este linistita cu case noi si functiuni industriale cu o priveliste foarte frumoasa. Pret 23 euro/mp. Tel. 743903259

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-10500-mp-in-cisnădie-pe-sos-selimbarului-IDbtZb4.html#655dff62aa>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

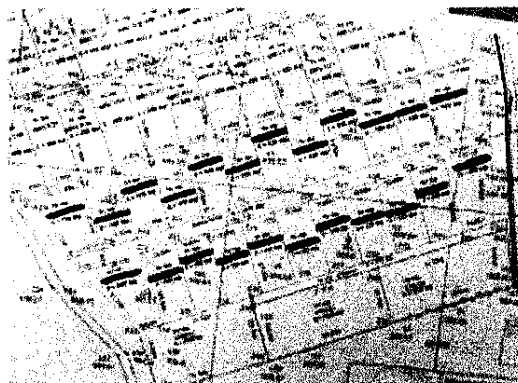
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1414/08.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



25 €

imobisb

Vand teren intravilan - 14.400 mp - Cisnădie - parcelat



Oferim spre vanzare teren intravilan de constructii, in suprafata de 14.400 mp, parcelat ( suprafete cuprinse intre 528 - 800 mp ) deschidere 77 ml la drum asfaltat, situat la iesirea din Cisnădie spre Cisnădioara pe partea stanga, zona Complex sportiv, patinuar, strand. cu acces auto, zona in plina dezvoltare, cu o panorama deosebita spre cetatea din Cisnădioara. Se vinde doar intreaga parcela de 14.400 mp. Pret 25 euro/mp.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-14-400-mp-cisnădie-parcelat-IDcby8P.html#655dff62aa>

**Documentele de proprietate si cadastru**



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103798 Cisnadie

Nr. cerere 109186  
Ziua 28  
Luna 11  
Anul 2019



#### Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
113745 / 12.12.2019	Munteanu Cismasu Alexandra Elena	27.12.2019 23:59: 59	Toate

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10565  
Nr. topografic:1376/6/2

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103798	579	Teren împrejmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1 1	103798-C1	Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; ANEXA PARTER, COMPUSA DIN TERASA ACCES SI SPATIU DEPOZITARE; ANUL CONSTRUIRII : 2019; SUP. CONSTRUITA 12 MP; SUP. CONSTRUITA DESFASURATA 12 MP.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>28685 / 30/11/2006</b> Act nr. 0;	
B2 Drept de servitute de trecere cu piciorul si vehicolul pe imobilul cu nr top 1376/6/1 din CF 4404 Cisnadie, ca fond servant, in favoarea imobilului de sub A1 ca fond dominant <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 10565)</i>	A1
<b>43913 / 24/05/2019</b> Act Administrativ nr. 66, din 18/04/2019 emis de PRIMARIA CISNADIE (documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru); Act Administrativ nr. 50, din 26/02/2019 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 9, din 14/05/2019 emis de PRIMARIA CISNADIE;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 3/5 3) <b>NEAGU MANUEL IONEL</b> 4) <b>BORBEL GABRIELA MARIANA</b> 5) <b>BARBU SIMONA DANIELA</b>	A1.1/B.6, B.7, B.8, B.9
<b>61271 / 19/07/2019</b> Act Notarial nr. 32, din 18/07/2019 emis de Chirila Claudia Mariana, Dosar succesoral 42/2019;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>BARBU SIMONA DANIELA</b>	A1.1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>BORBEL GABRIELA MARIANA</b>	A1.1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>NEAGU MANUEL-IONEL</b>	A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>61272 / 19/07/2019</b>		
Act Notarial nr. 33, din 18/07/2019 emis de Chirila Claudia Mariana, Dosar succesoral 43/2019;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>BARBU SIMONA-DANIELA</b>	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>BORBEL GABRIELA-MARIANA</b>	A1.1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/15 1) <b>NEAGU MANUEL-IONEL</b>	A1.1
<b>109186 / 28/11/2019</b>		
Act Administrativ nr. 214, din 31/10/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL CÎSNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI**

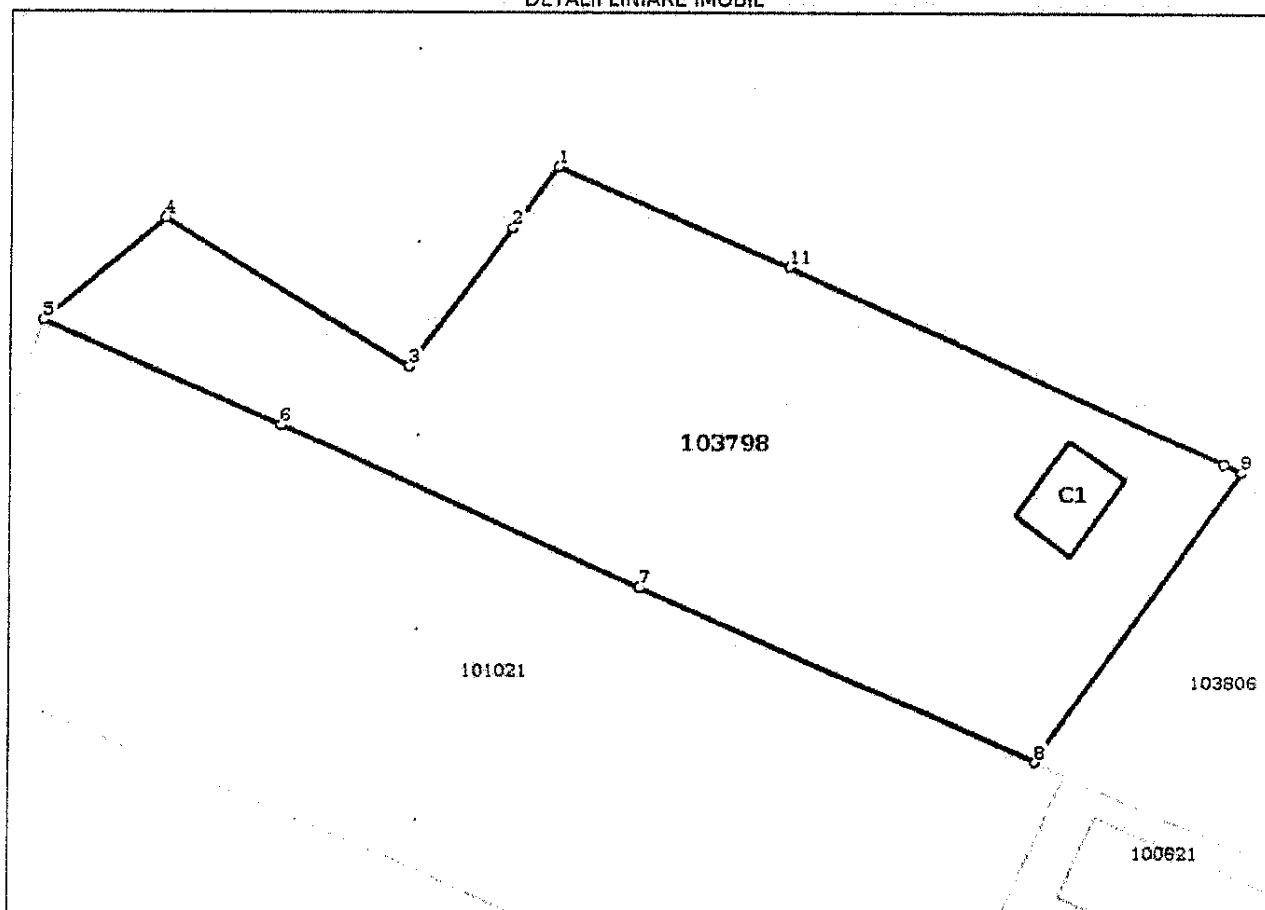
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>28685 / 30/11/2006</b>		
Contract De Concesiune nr. 7508 din 2006 emis de Orasul Cîsnădie;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/6 4) <b>NEAGU MANUEL IONEL</b> 5) <b>BORBEL GABRIELA MARIANA</b> 6) <b>BARBU SIMONA DANIELA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10565)</i>	A1 / C.11, C.12, C.13
<b>58578 / 18/07/2016</b>		
Înscris Sub Semnatura Privata nr. /, din 13/07/2016 emis de NP CHIRILA CLAUDIA MARIANA;		
C8	se noteaza respingerea cererii de reexaminare formulata de NP Chirila Claudia Mariana impotriva incheierii de respingere nr. 43153/20.05.2016 c.f.	A1
<b>61271 / 19/07/2019</b>		
Act Notarial nr. 32, din 18/07/2019 emis de Chirila Claudia Mariana, Dosar succesoral 42/2019;		
C11	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 10/90 1) <b>BARBU SIMONA DANIELA</b>	A1
C12	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 10/90 1) <b>BORBEL GABRIELA MARIANA</b>	A1
C13	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 10/90 1) <b>NEAGU MANUEL IONEL</b>	A1
<b>61272 / 19/07/2019</b>		
Act Notarial nr. 33, din 18/07/2019 emis de Chirila Claudia Mariana, Dosar succesoral 43/2019;		
C14	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/90 1) <b>BARBU SIMONA DANIELA</b>	A1
C15	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/90 1) <b>BORBEL GABRIELA-MARIANA</b>	A1
C16	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/90 1) <b>NEAGU MANUEL IONEL</b>	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103798	579	

\* 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	579	-	-	1376/6/2	loc de casa

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103798-C1	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; ANEXA PARTER, COMPUSA DIN : TERASA ACCES SI SPATIU DEPOZITARE; ANUL CONSTRUIRII : 2019; SUP. CONSTRUITA 12 MP; SUP. CONSTRUITA DESFASURATA 12 MP.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.339
2	3	7.561

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	12.49
4	5	6.92
5	6	11.367
6	7	17.165
7	8	18.908
8	9	15.517
9	10	0.833
10	11	20.757
11	1	11.004

\*\* 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.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	113745	12-12-2019	16-12-2019	Consultare/Informare
2	113745	12-12-2019	16-12-2019	Consultare/Informare
3	113745	12-12-2019	16-12-2019	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.431589/28-11-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,  
16-12-2019

Data eliberării,

Asistent Registrator,  
Elena Patru

(parafa și semnătura)

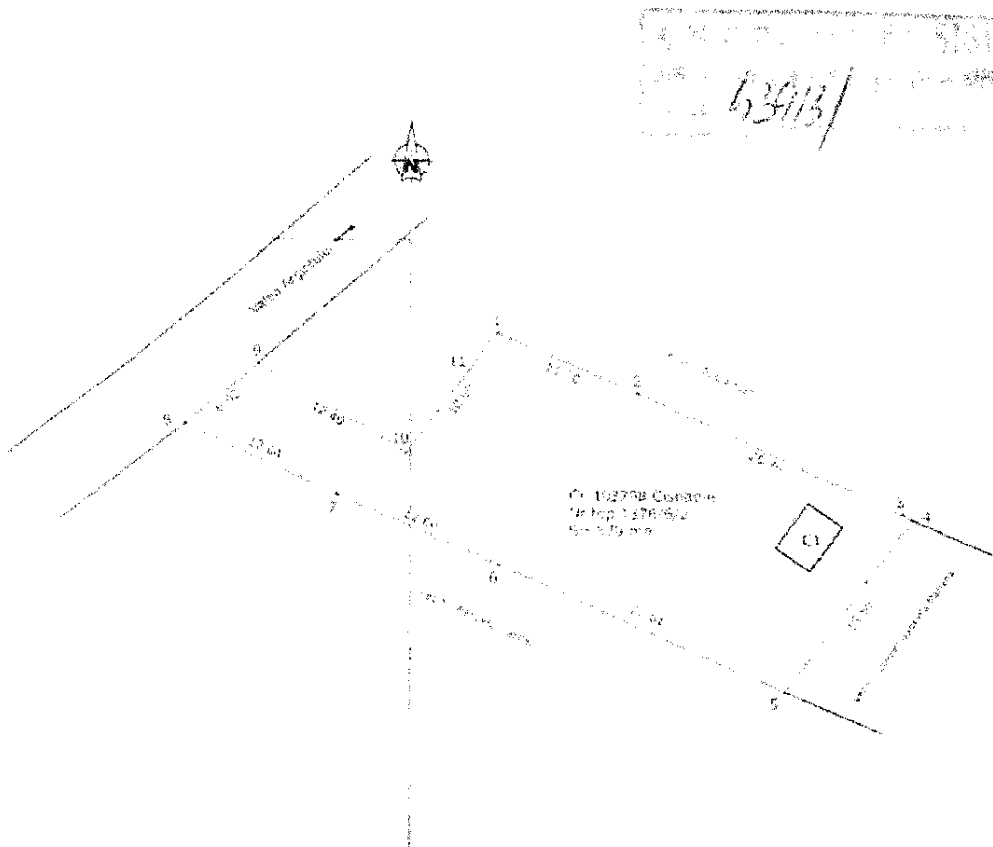
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
1378/6/2	579	Oras Cismadie, intravilan FN
Cartea Funciara nr	103798	Unitatea administrativ teritoriala (UAT): CISNADIE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1378/6/2	curti constructii	579	Imobil imprejmuit cu gard plasa

B. Date referitoare la constructii

Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	12	ANEXA PARTER, COMPUISA DIN TERASA ACCES SI SPATIU DEPOZITARE, ANUL CONSTRUIRII 2019, SUP. CONSTRUITA 12 MP; SUP. CONSTRUITA DESFASURATA 12 MP
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului: 579 mp

Suprafata din act. 579 mp

Executant: **TH. PCPI IOAN**

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 24.05.2019

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

28-05-2019

Semnatura si parafa

Data

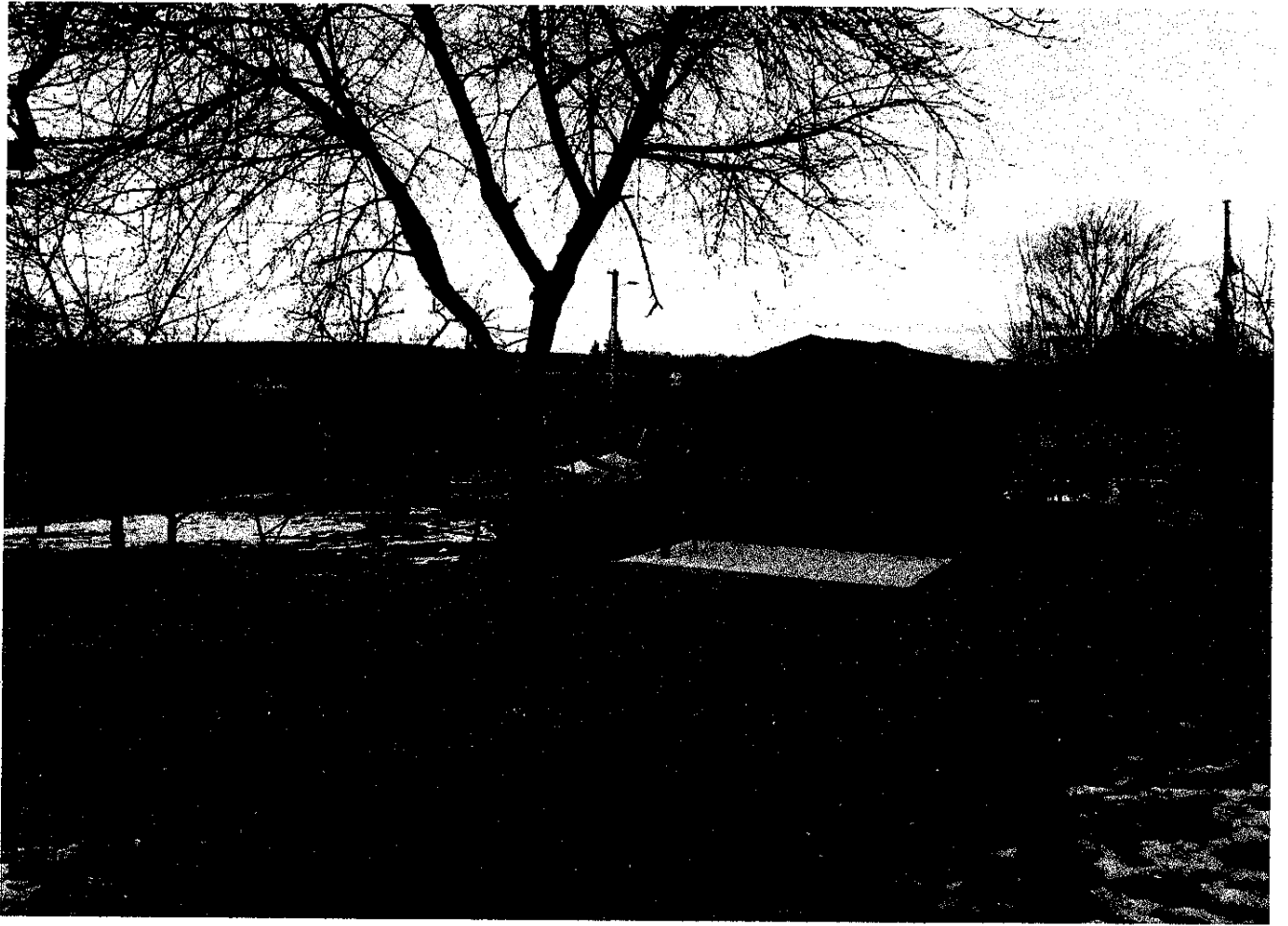
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

SCORTAN ANDRA-MARIA

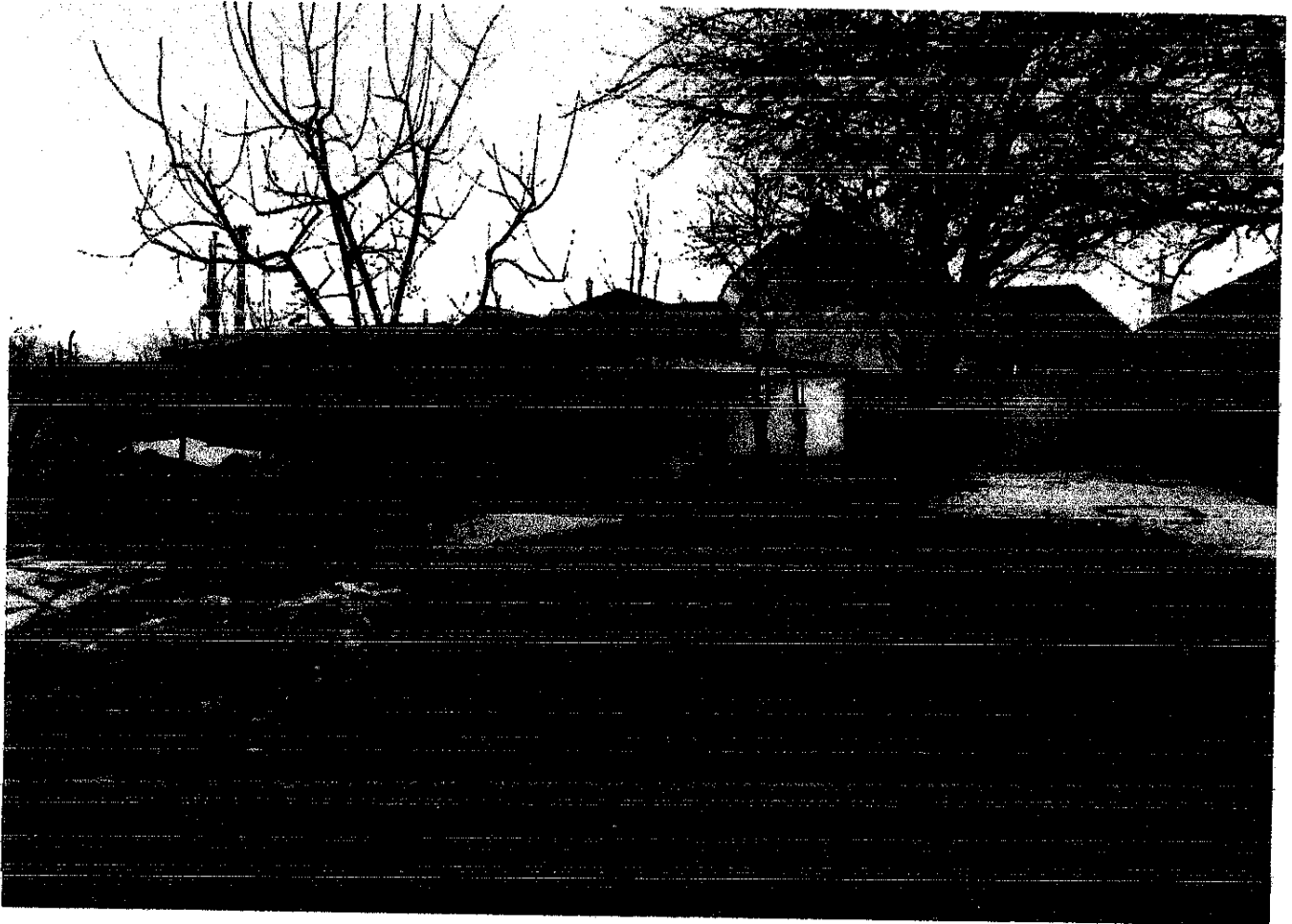
capatier cadastru

Stampila BCPI

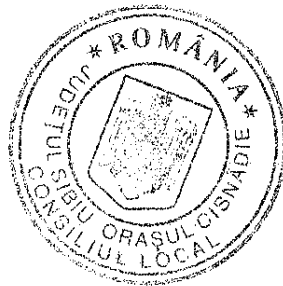








**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

