ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 207

privind vânzarea terenului în suprafață de 324 mp. din acte, respectiv 329 mp măsurată, situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 16, identificat prin CF nr. 100404 Cisnădie, CF vechi 10749, nr. cadastral vechi 3514, nr. topografic 1759/1/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 28 octombrie 2021, în număr de 18 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 17097/12.10.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17098/12.10.2021 privind vânzarea terenului în suprafață de 324 mp. din acte, respectiv 329 mp măsurată, situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 16, identificat prin CF nr. 100404 Cisnădie, CF vechi 10749, nr. cadastral vechi 3514, nr. topografic 1759/1/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 588/26.10.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 593/25.10.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 452/27.10.2021;

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

În conformitate cu art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 1644/19.10.2021 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 17748/20.10.2021, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN privind imobilul identificat CF nr. 100404 Cisnădie, CF vechi 10749, nr. cadastral vechi 3514, nr. topografic 1759/1/2/2, în suprafață de 324 mp. din acte, respectiv 329 mp măsurată, situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 16, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr.100404 Cisnădie, CF vechi 10749, nr.cadastral vechi 3514, nr.topografic 1759/1/2/2, în suprafață de 324 mp. din acte, respectiv 329 mp măsurată, situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 16, obiect al contractului de concesiune nr. 500/19.01.2007 încheiat cu concesionarii Fodor Dumitru Cristinel și Fodor Ileana, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 100404 Cisnădie, identificat prin nr.crt A1.1, nr.cadastral 100404-C1.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 33.000 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. 500/19.01.2007 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.

Adoptata în Cisnădie la data de 28 octombrie 2021, cu 18 voturi „pentru".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Difuzare:
- Instituția Prefectului Județului Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat
- Directia economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Fodor Dumitru Cristinel și Fodor Ileana – Cisnadie, Str.Teilor nr.16
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 324 mp din acte-masurata 329 mp:

Adresa: Cisnadie , strada TEILOR , NR.16

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat concesiune FODOR DUMITRU CRISTINEL si FODOR ILEANA

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 15.10.2021

Data evaluării: 15.10.2021

Data intocmirii raportului de evaluare: 19.10.2021

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.

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie
Catre:

Orasul Cisnadie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadie, 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 2020 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,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2021

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	**Orasul Cisnadie**			
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul privat Concesiune FODOR DUMITRU CRISTINEL si FODOR ILEANA			
Proprietate	*Existenta*			
Tip proprietate evaluata	*Teren*			
Subtip proprietate	*teren: intravilan constructii;*			
Cod postal	*555300*			
Adresa proprietatii	*Judet,Sibiu /Cisnadie/strada TEILOR / NR.16*			
Carte Funciara nr.	100404			
Numar cadastral	100404			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 100404 –incheiere cu nr.100968/21.09.2021 -Certificat de urbanism cu nr.1045/06.10.2021; - Contract de concesiune cu nr. 500/2007; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	*Constructie: drept deplin;FODOR DUMITRU CRISTINEL si FODOR ILEANA*			
	Teren:Drept deplin			
Utilizare existenta constatata	*Teren intravilan;*			
Teren	**St (mp)**	Din acte 324 ; masurata 329		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	**4.9488**			
Valoare abordare prin comparatii	33.000	LEI		
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	**AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR**			
Data inspectiei	15.10.2021			
Data evaluarii	15.10.2021			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	**33.000**	LEI	6.668	EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	*Urban*
Nivel de activitate a pietei (NAP)	*Scazut , terenul este situat median*
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	*Ex. : scazuta;* *Amplasare mediana/ in curs de dezvoltare.*
Acces	*Da* *Drum public/privat*
Utilitati: *Energie electrica, apa, canalizare, gaze*	*Da , la teren*

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	*Nu e cazul*
Utilizare	*-constructii de locuinte*
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 certifict de urbanism*
Caracteristici Teren Liber	*Intravilan* *Certificat de urbanism valabil: da;* *Documentatie cadastrala: da;* *Restrictii construire in CU (intravilan):nu;*
Alte Observatii	*Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;* *Sarcini/servituti; Nu sunt*

Semnatura si parafa evaluatorului
EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
Leg.10106 –valabil 2021

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuata de 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 2020.

1. **Identificarea clientului şi a oricaror alţi utilizatori desemnaţi**

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 utilzata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

3. **Identificarea imobilului supus evaluarii**

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 329 , CF 100404 nr. cad 100404 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcţii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz–la limita teren.

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 1045/06.10.2021 ; eliberat de Primaria Orasului

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localităţii Cisnadie, avand destinatia curti – constructii – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuinţă;-cuplat si izolat; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.TEILOR , Nr. 16 ,Judetul Sibiu
Cod postal: 555300
Identificare cadastrala: Nr. cad
100404
Carte Funciara:
100404

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara astfel:

Sacte=324 mp ;Smas =329 mp
Concesiune FODOR DUMITRU CRISTINEL si FODOR ILEANA

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piaţa.**

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere .- SEV 100

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 15.10.2021

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluarii: 15.10.2021

Data intocmirii raportului: 19.10.2021

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

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

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://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-calea-cisnadiei-str-deltaplanului-si-soimii-magurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.html

- pentru **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnadie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html

pentru **COMPARABILA C**: internet si informatii telefonice
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-cisnadie-IDnKYH.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

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi 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) şi responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale –

-pe teren exista o constructie a carei valoare ar putea modifica valoarea terenului

-terenul a fost atribuit conf contract de conceiune;

-S mas fiind mai mare a fost luata in calcul suprafata masurata

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 232 - Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile şi eficienţa energetică (EVIP)
GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante;
  - în prezent, piata imobiliară specifică este putin activă, consecintă a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilitătii finantării;
  - tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor va ramâne redus.
- cererea curentă şi cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localităţii;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilitătii reduse a finantării si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăti similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potenţială şi posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietăţii şi probabilitatea menţinerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii,

care ar putea conduce la reducerea preturilor.

- abordarea valorii adoptată şi gradul de fundamentare al evaluării cu informaţii de piaţă;
  - pentru estimarea valorii de piată a proprietătii tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obtinută prin abordarea prin piata Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piată, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

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 putin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localitătii – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatiii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

-Extras cf cu nr. 100404 –incheiere cu nr.100968/21.09.2021
-Certificat de urbanism cu nr.1045/06.10.2021;
- Contract de concesiune cu nr. 500/2007;
-Plan de situatie Da

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Orasului Cisnadie –domeniul privat , BUN PROPRIU.
Sarcini inscrise: NU SUNT.
Pe teren exista o constructie –nu face obiectul prezentului raport de evaluare

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

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 localitatii Cisnadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada TEILOR , Nr. 16 , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta realtiv 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
- Retea urbana de termoficare: inexistenta
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada TEILOR
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ nedie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. ***Decriere amplasament***

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

4. Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse spre valorificare nu induc suspectare de poluanti.

5. ***Decrierea terenului***

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 324 mp din acte si 329 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuințe, conform Certificat de urbanism nr.1047/2021 , emis de Primaria Cisnadie si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 16 ml la str.;

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. TEILOR
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. *Date privind impozitele si taxele*

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

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivele pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recentele corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.

Deși durata și gravitatea epidemiei de COVID-19 sunt marcate de un grad ridicat de incertitudine, ipoteza de bază pornește de la premisa că propagarea virusului va fi frânată în următoarele luni, permițând o normalizare a creșterii în semestrul II 2020. Dincolo de orizontul pe termen scurt, condițiile de finanțare foarte favorabile, o relativă disipare a incertitudinilor la nivel mondial, redresarea progresivă implicită a cererii externe și relaxarea fiscală semnificativă ar trebui să sprijine redresarea creșterii. Pe ansamblu, se așteaptă ca dinamica PIB real să se reducă de la 1,2% în anul 2019 la 0,8% în 2020, urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2020 și cu 0,1 puncte procentuale pentru 2021, în principal pe seama epidemiei de COVID-19.

Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice" a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.[1]

În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2020, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2020, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

Economia reală

Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiecțiile din luna decembrie 2019. Dincolo de o serie de factori temporari, precum efectele calendaristice asociate perioadei vacanțelor de Crăciun și grevele din Franța, rezultatele mai slabe au reflectat, în principal, evoluția în continuare modestă a sectorului prelucrător, probabil datorată unor factori globali nefavorabili.

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2020 (vedeți articolul aici). Scriam în acest articol că economia românească va intra în recesiune dacă se îndeplinesc câteva condiții. Două din condiții erau: evoluția negativă a epidemiei de coronavirus și continuarea instabilității politice.
Se pare că în acest moment aceste două condiții se îndeplinesc și sunt suficiente să genereze recesiunea. Guvernului PNL nu i-a reușit planul legat de alegerile anticipate, iar evoluția epidemiei de gripă a ajuns deja într-un stadiu critic.

Recesiunea a început deja la nivel mondial și va afecta serios majoritatea sectoarelor economice. Activitatea multor companii a scăzut iar planul de afaceri pentru primul trimestru din 2020 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate călătoriile „neesențiale", iar unele au interzis toate călătoriile internaționale. În timp ce companiile de turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apare probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mării pensiile în septembrie 2020 și ar trebui să abordeze guvernarea în această perioadă la modul cel mai serios și să renunțe definitiv la alegerile anticipate.

Nu prea înțeleg de ce în ultima vreme au apărut pe net, previziuni foarte optimiste legate de piața imobiliară în 2020. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2020, va fi un an greu în toate domeniile, inclusiv în imobiliare. Vânzările imobilelor vor scădea dramatic și vor scădea și prețurile.

Va fi un an în care ca de obicei, nu vor supraviețui cei mai puternici sau cei mai inteligenți ci cei mai adaptabili la schimbare.

Case Dumbrăvița vă oferă servicii de consultanță și intermediere imobiliară în vederea cumpărării sau închirierii de imobile (apartamente, case, terenuri, spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție).
https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2020/

Delimitarea ariei de piaţa pentru imobilul analizat: Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cisnadie , jud. SIBIU -median

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistenţa unei piete ipotecare veritabile în primii ani ai tranzictiei .

In analiza acestei piete 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.

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

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

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 continuua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina 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 potentililor 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 pieței. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona mediana , 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 finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, 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

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

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 adegvat, 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 terennului 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 utilizarile 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 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.construit.

Tinand 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 piaţă a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.
- Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

-Extracţia de pe piaţă este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii contribuţiei construcţiilor, estimată prin
metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută şi ca metoda proporţiei, se bazează pe principiul echilibrului şi pe principiul contribuţiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare, din anumite localizări.

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

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

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

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

a) valoarea construcţiei existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;
c) pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţie;
d) dacă există autorizaţie de construire.
- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piaţa internă, în prezent, există puţine informaţii despre chirii pentru terenuri şi despre rate de capitalizare numai pentru teren şi, 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 piaţă pentru a estima valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.
- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piaţă, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piaţă va fi echivalentă cu valoarea de piaţă a dreptului de proprietate.
-Analiza parcelării şi 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 şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.
Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
- Metoda parcelării şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparaţiei directe, prevederile generale descrise în secţiunea „Abordarea prin piaţă" a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piaţă şi procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind tranzacţiile şi/sau ofertele şi alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie.

Elementele de comparaţie includ: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/ tipul acesteia.
În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piaţă pentru teren prin tehnica comparatiei directe

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	**33.000 LEI echivalent 6.668 euro**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 33.000 LEI echivalent 6.668 EURO

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 valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata:

33.000 LEI echivalent 6.668 EURO

valoare obţinută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului şi se bazează pe ipotezele si condiţiile limitative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deşi estimarile facute s-au bazat pe cercetările şi pe informaţiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare", a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de piata, aşa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

EVALUATOR AUTORIZAT,

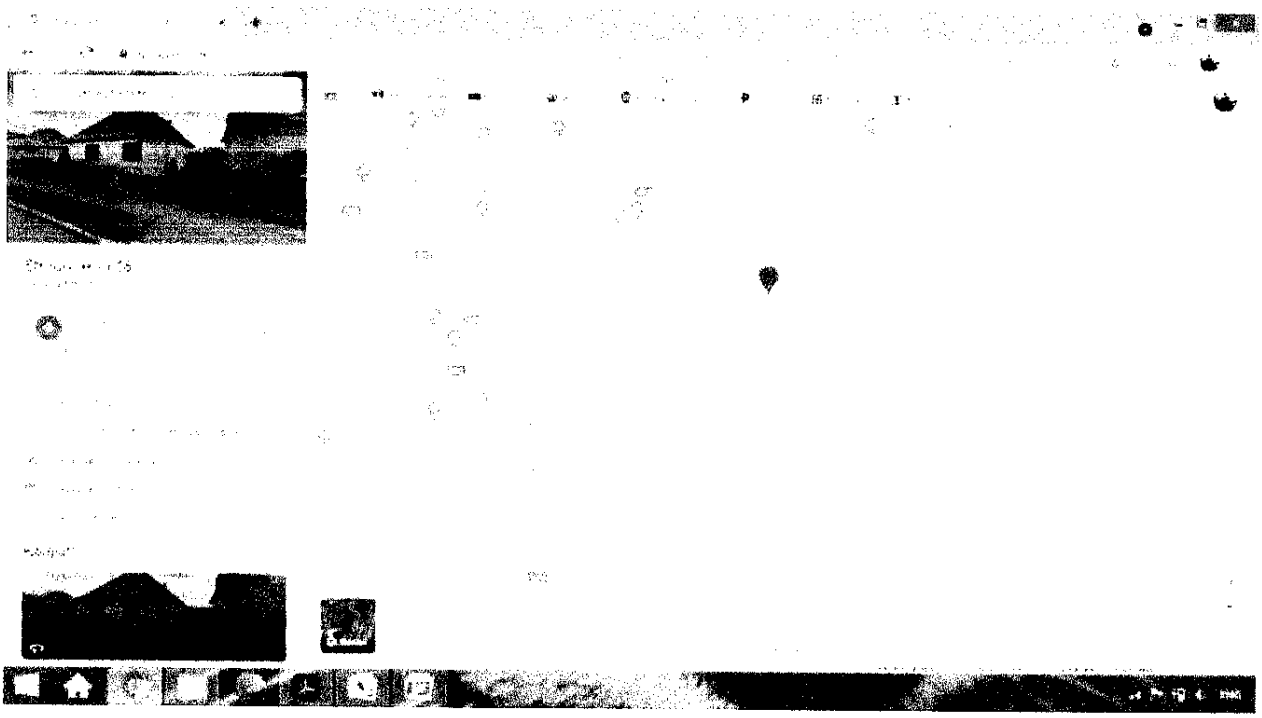
Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

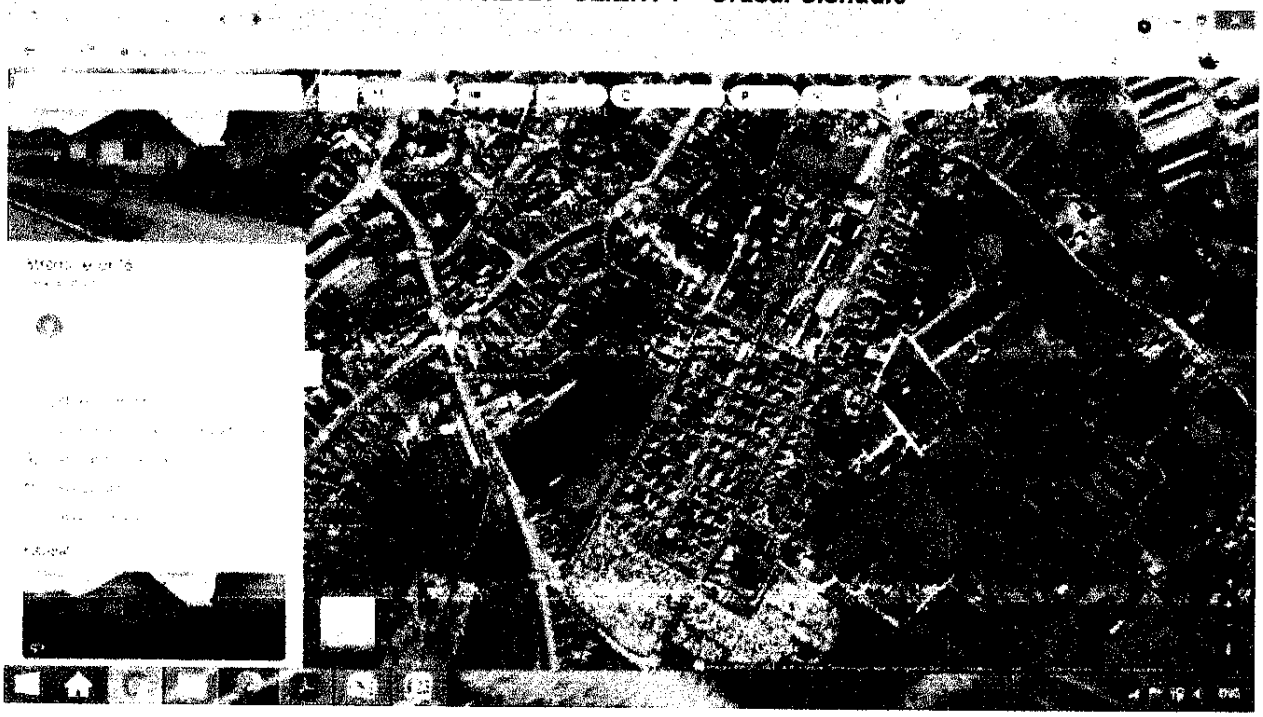
Legitimatie nr 10106

VI. ANEXE

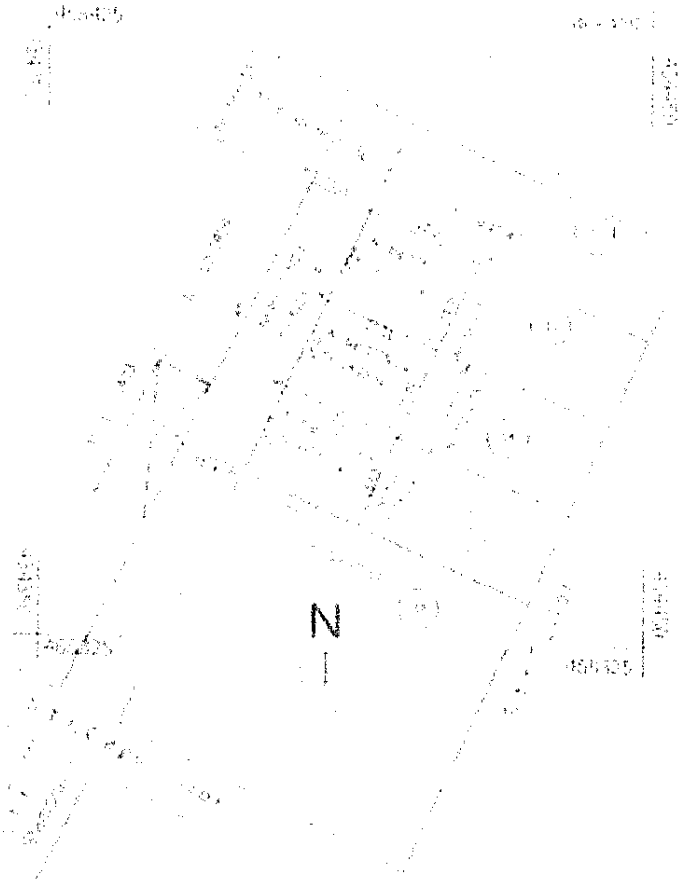
Localizare proprietate subiect:



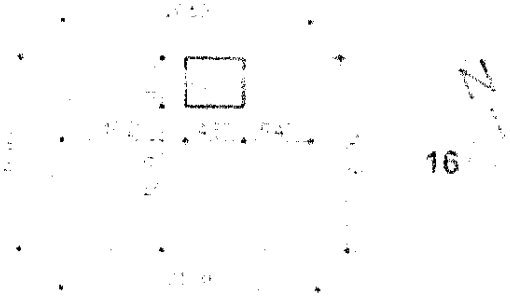
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro



Documentele de proprietate si cadastru



PLAN SITUATIE



PLAN AMPLASARE

ALL D	FODOR DUMITRU CRISTINEL
	GARAJ AUTO
	PLAN SITUATIE, AMPLASARE

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL CISNĂDIE

Str. P-ta Revoluției nr. 1, cod 555300
[illegible] e-mail [illegible]

Serviciul public de administrarea domeniului public și privat și patrimoniului [illegible]

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. [illegible]
Încheiat astăzi, [illegible]

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE
Art.1

Orașul Cisnadie județul Sibiu legal reprezentat de către dl. Johann Krech, în calitate de primar, dl. Adrian Doru Cristea, în calitate de secretar și d-na Stela Heutschy în calitate de director executiv d., numit în continuare **CONCEDENT**

și

Fodor Dumitru Cristinel act de identitate CI seria SB nr 146616, CNP1681008321092, domiciliat în Cisnădie str. Măgurii nr.42 și **Fodor Ileana** act de identitate CI seria SB nr.290247, CNP2671224012537, domiciliată în Cisnădie, str. Teilor nr.16, numit în continuare **CONCESIONARI**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI
Art.2 În temeiul dispozițiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.264 din 21 decembrie 2005, precum și a condițiilor impuse părțile sus arătate, de comun acord, au convenit urmatoarele:
Art.3 Orașul Cisnădie concesionează suprafata de 324 mp teren intravilan, înscris în C.F. Cisnadie nr. 3912, sub nr. Top. 1759/1/2/2, situat în Cisnadie, str. Teilor, în favoarea concesionarilor Fodor Dumitru Cristinel și Fodor Ileana, în vederea extinderii construcțiilor existente
III. DURATA
Art.4 Durata concesionării terenului este pe durata existentei construcției începând cu data semnării prezentului contract

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art 5 (1) Pretul concesiunii este de 6 lei RON/mp, valoarea totala fiind de **1944 lei RON.**

(2) În termen de 30 zile de la încheierea prezentului contract, concesionarul este obligat sa plateasca 1944 lei RON, în contul concedentului RO93TREZ58020300105XXXXX, CUI 4406002, deschis la B.N. TREZORERIA CISNADIE sau la casenia primariei

(3) Întârzierea platii redeventei se penalizează cu 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, iar neplata pâna la sfârsitul anului 2007 atrage după sine retragerea concesiunii

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.6 (1) Concedentul se obligă

- sa predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini
- sa asigure libera și liniștita exercitare a posesiei pe toata durata concesionarii daca s-ar interpune fapte si evenimente perturbatoii imputabile lui
- sa puna la dispozitia concesionarului, terenul liber de sarcini, pe baza de proces-verbal.

(2) Concesionarul se obliga

- sa respecte sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini
- sa obtina certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de 1(un) an de la semnarea contractului de concesiune, iar în termen de 2(doi) ani sa înceapa constructia. Nerespectarea acestor termene poate atrage dupa sine retragerea concesiunii
- autorizația de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata
- sa obtina avizele tehnice definitive pentru realizarea investiției
- sa obtina acordul pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare de la detinatorii acestora
- construcția va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate
- concesionarului îi este interzis sa subconcesoneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.
- sa înregistreze prezentul contract de concesiune în registrele de publicitate imobiliara în termen de 60 zile de la data incheierii lui și sa prezinte dovada înregistrarii la primaria orasului Cisnadie

- să suporte toate consecințele și rigorile legii referitoare la încalcarea unor norme de respectare a documentațiilor privind extinderea construcțiilor, sau normele legale specifice domeniului de activitate respectiv

VI. DREPTURI

Art.7 (1) Drepturile concedentului

- concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
  verificările se vor efectua numai dupa notificarea prealabilă a concesionarului;
- concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract, din motive excepționale legate de interesul național sau local

(2) Drepturile concesionarului

- concesionarul are dreptul să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul care face obiectul prezentului contract de concesiune.

VII. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art 8 Responsabilitățile de mediu îl privesc în exclusivitate pe concesionar

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.9 Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut dupa încheierea contractului și care împiedica părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de un organism abilitat de legea statului care o invocă

Partea care invoca forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte parți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

Daca aceste împrejurari și consecințele lor dureaza mai mult de 6(șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. în nici un caz, nici una din parți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile pâna la această dată

IX. LITIGII

Art 10 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În caz de eșec, sunt competibile instanțele de judecata

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art 11 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații

(a)în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului

(b)în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar cu plata de despagubire în sarcina concedentului

(c)în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-i exploata prin renuntare fără plata unei despagubiri.

XI. ALTE CLAUZE

Art 12 Prezentul contract se supune legii române și se completează cu dispozițiile acesteia

Art 13 Caietul de sarcini și procesul verbal de predare-primire a terenului fac parte integrantă din prezentul contract

Art 14 Acest contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare, doua pentru concesionar și doua pentru concedent.

CONCEDENT.	CONCESIONAR.
PRIMAR, JOHANN KRECH	
	Dumitru Cristinel Fodor
SECRETAR, ADRIAN DORU CRISTEA	
	Ileana Fodor
DIRECTOR EXECUTIV d. STELA HEUTSCHY	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară [illegible]
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară [illegible]

100968
21
09
2021

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100404 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: [illegible]
Nr. cadastral: [illegible]
Nr. topografic: [illegible]

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Cisnadie, Str. S b n

Nr. C	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
[illegible]	100404	Arabil: 324 Masina: 329	[illegible]

Construcţii

Nr. crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
1	100404-C1	Loc. Cisnadie, Str. S b n	Nr. vechi: [illegible] CARTEA FUNCIARA [illegible]

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
2 / 130 / 17/06/2009	
A1 Administrativ nr. certificat nr 22 din 27.03.2009 emis de PRIMARIA CISNADIE act administrativ nr 196/22-05-2009 emis de PRIMARIA [illegible] act administrativ nr. 22-27-04-2009 emis de PRIMARIA CISNADIE act administrativ nr. 2/09-06-2009 emis de PRIMARIA CISNADIE act administrativ nr. 21-30-04-2009 emis de PRIMARIA CISNADIE act administrativ nr. 1992/19-05-2009 emis de PRIMARIA CISNADIE Intabulare, dreptul de PROPRIETATE dobândit prin Construire cotă actuala 1/1 1) **FODOR DUMITRU- CRISTINEL** 2) **FODOR ILEANA**	A1
1 / 100968 / 21/09/2021	
A1 Actul administrativ [illegible] emis de [illegible] Intabulare, dreptul de PROPRIETATE dobândit prin Lege cota actuala 1/1 1) **ORASUL CISNADIE** DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
1 / 339 / 03/04/2007	
B1 [illegible] Intabulare, dreptul de CONCESIUNE pe durata de [illegible] construcţiei	B1
1) **FODOR DUMITRU- CRISTINEL** 2) **FODOR ILEANA** [illegible]	

[illegible] Pagina 1 din 1

epay.ancpi.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte Funciară [illegible] Comuna Dos Municipiul Cisnadie

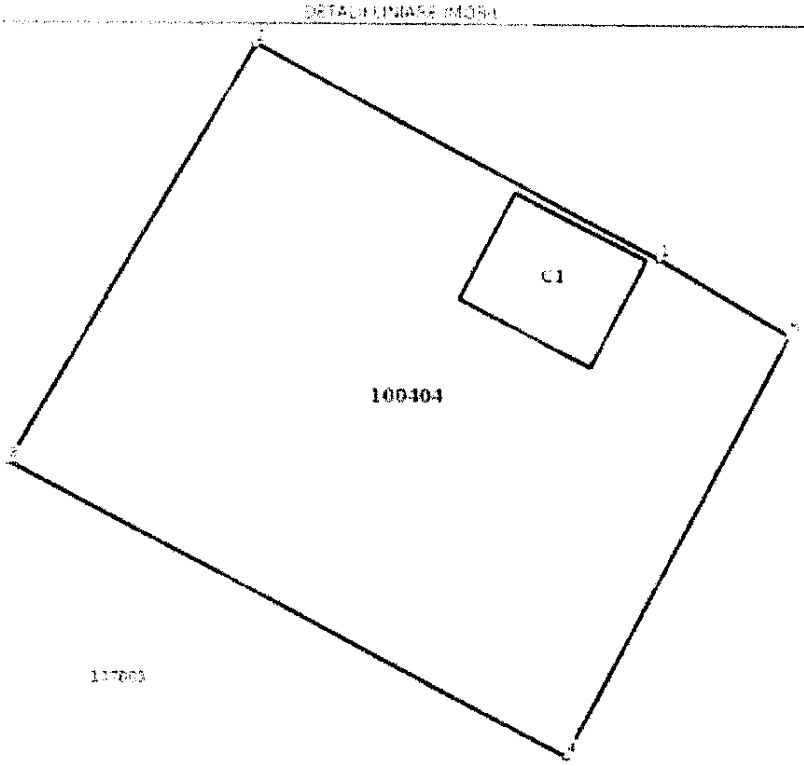
Anexa Nr 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata mp*	Observatii / Referinte
100404	329 arte: 329 Masurata: 329	[illegible]

* Suprafata este determinata in plan de proiectie Stereo 70

DETALIU PLAN DE SITUAȚIE



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Curti construcții	DA	329	-	-	1758 1,2,3,4	

Date referitoare la construcții

Crt	Number	Destinatie construcție	Suprafata mp	Situata pe teren	Observatii / Referinte
A1 1	100404 C1	Construcții anexe	20	Cu sarcini	[illegible] LA PARTEA I [illegible]

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15,146
2	3	16,139
3	4	20,869

[illegible]

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte funciară Nr. [illegible] Comuna Orăștie Mun. Orașul Cisnadie

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
4	5	15.52
5	4	5.042

- 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.

Certifică prezentul extras corespunzător [illegible] înscrierilor din cartea funciară originală păstrată de [illegible]

[illegible] se string drepturile reale precum și pentru [illegible] sunt informații de proprietate care sunt [illegible] de orice modificare [illegible]

S-a achitat tariful de [illegible] RON, - pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 231

Data soluționării	Asistent Registrator	Referent
18-09-2021	LUCENURA FRATILA	
Data eliberării		
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible] Pagina [illegible]

[illegible] www.anpi.ro

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revolutiei nr 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 18750 din 06.10.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr 1045 din 06.10.2021

În scopul: VANZARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA [illegible] SIBIU oras CISNADIE satul [illegible] cod poștal 555300 Piata Revolutiei nr 1 bloc scara et ap telefax 0269561147 e-mail primarie@cisnadie.ro inregistrata la nr 18750 din 06.10.2021

pentru imobilul teren si/sau constructii - situat in judetul Sibiu oras CISNADIE satul cod poștal 555300 TEILOR nr 16 bloc scara et ap sau identificat prin CF 100404 nr. topografic / nr. cadastral 100404-C1

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr [illegible] / [illegible] 2011 faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr 238 / 2015

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este
* situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI FODOR DUMITRU CRISTINEL SI FODOR ILEANA COTA 1/1 ORASUL CISNADIE COTA 1/1 SI CU DREPT DE CONCESIUNE PE DURATA EXISTENTEI CONSTRUCTIILOR FODOR DUMITRU CRISTINEL SI FODOR ILEANA
* greval cu servitute NU
* zona protejata NU
* cu interdicții de construire NU
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala CURTI CONSTRUCTII
* destinatia L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
* Stabilita prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 154/2021
* reglementari fiscale H.C.L. 234/2020 ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

* L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au in general frontul la stradă cuprins intre 12.00-14.00m pentru construcțiile cuplate și 15.00-18.00m pentru construcțiile izolate.- dacă o parcelă reconstituită dintr-o lotizare/parcelare are o suprafață și un front de dimensiuni dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.00 mp și un front la stradă cu cel mult 5 ml mai redus cu cel mult 25 % CF ANEXA L1
* AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta intre dispunerea cladirilor pe aliniament și retragerii aleatoare retras minim 4.50m din axul drumului fata de imprejmuirea la strada CF ANEXA L1.
* AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L1 -clădirile vor respecta regimul de construire propus zonei de amplasare CF ANEXA L1
* CIRCULAȚII ȘI ACCESE STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice
* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR CF ANEXA L1
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR CF ANEXA L1
* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ CF ANEXA L1
* L1 Clădiri - POT maxim - va respecta POT din planul de parcelare [illegible] de 40%
* L1 CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.8 mp ADC/mp teren
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.5 mp ADC/mp teren
* IMPREJMUIRI L1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: gardurile spre strada vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.6m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate du gard viu, gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțime de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
*SUPRAFATA TERENULUI 324MP

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

VANZARE IMOBIL

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE, Directivei 97/11/CE privind evaluarea efectelor unor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului, obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și în măsura în care este de la caz, a informării solicitantului cu privire la rezultatele unei astfel de consultări publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6.1
(pag 3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului teren și/sau construcții sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică - D.T. (după caz 3 exemplare originale)

☐ D T A C ☐ D T O E ☐ D T A D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1 Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copii)

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☐ canalizare	☐ telefonizare	
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	

d.2 Avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☐ sănătatea populației

d.3 Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4 Studii de specialitate (1 exemplar original)

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.

Secretar General
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef
Jula Ioana

Întocmit,
Bacșu Elena

Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr. ... din ...

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis spre cunoștință OCPI la data de ...

F.6.1
(pag 4)

In conformitate cu prevederile legii nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de [illegible] pana la data de [illegible]

[illegible] data [illegible] pe [illegible] legii un alt certificat de urbanism

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilitatii

Achitat taxa de [illegible] lei conform chitantei nr [illegible] din [illegible]
Transmis solicitantului la data de [illegible]

Zona locuinţelor poate fi cf. următoarei tipologi de ocupare: în regim continuu (înşirui), grupat (cuplat), izolat
Zona locuinţelor (L) se compune din următoarele subzone şi unităţi de referinţă

L1 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELARI ANTERIOARE
L2 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELLARI NOI
L 3 - SUBZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE

L1 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI
Subzona L1 se compune din următoarele tipuri de lotizări/parcelări anterioare cu locuinţe individuale şi colective mici:
- cu locuinţe proiectate izolate
- cu locuinţe proiectate cuplate
- cu locuinţe proiectate înşirute

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizaţiei de construire se impune prezentarea unui plan de situaţie cu întreaga lotizare parcelare care să ilustreze respectarea regulilor proprii zonei respective

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
L1 - sunt admise
- locuinţe proiectate izolate
- locuinţe proiectate cuplate
- locuinţe proiectate înşirute

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
L1 - se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 100,00mp ADC şi să nu afecteze locuirea, siguranţa şi salubritatea zonei
- se admite pentru modernizarea actuali locuinţelor cu bai şi grupuri sanitare extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12,00 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
L1 - se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 100,00mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri cu program prelungit după ora 22,00 şi produc poluare
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcţii provizorii de orice natură
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi construcţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice
- staţii de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze arhitecturile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele alăturate

Anexă la H.C.L. nr. 238/17 decembrie 2015

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate.

- dacă o parcelă ne construită dintr-o lotizare/parcelare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subimpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25 %

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare,

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.00mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime clădirii propuse dar nu mai puțin de 3.0m.

clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0m

- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul văzut din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare.

- în cazul unui lot remanent în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0m dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 - pe același lot/parcelă clădirile se vor amplasa respectând condițiile de cuplare (Art.6) și de asigurare a condițiilor sanitare cf. legislației

garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2m)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime pe o circulație publică [illegible] proprietățile învecinate

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, dar în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

L1 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine

se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT [illegible]

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

FOTOGRAFII

L1 Cisnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 2m la coama cu cota 0,0 situata la maxim 0 3m fata de CTN).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcțe de caracterul inițial al zonei
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice,

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de rigole sau canalizare.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 00mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel

- gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcțe de caracterul zonei, vor avea maxim 2 2m înălțime și minim 1 5m înălțime din care un soclu opac de 0 40m și, cele transparente vor fi dublate de garduri vii
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2 2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe

SECTIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 Cisnădie - POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.

L1 Cisnădioara - POT maxim =25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1 2 mp ADC/mp teren

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

L2 locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivelur situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivelur în regim de construire înșirat cuplat sau izolat

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 - rămân valabile documentațiile de PUZ urile aprobate în perioada 2006-2015

L2 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 00mp ADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 0m

- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

FOTOGRAFII



AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF **100404** Nr. cad/Top **100404**

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		**28,00**	**15,00**	**33,00**
Data ofertarii		**octombrie 2021**	**octombrie 2021**	**octombrie 2021**
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%;-20 %		**25,20**	**13,50**	**26,40**
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Localizare	Cisnadie -strada Teilor	Cisnadie -similar	Cisnadie - inferior	Cisnadie -superior-Selimbarului
		0%	20%	-15%
		0	3	-4
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	16,20	22,44
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	329,00	450	2,554	2.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	10%	10%
		0	1,62	2,24
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	17,82	24,68
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		25,20	17,82	24,68
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 16 ml	deschidere 14,33 ml raport laturi -superior	-deschidere 30 ml- similar	deschidere-31,5ml rap. Laturi 1/3-similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-20%	0%	-15%
		-5,04	0,00	-3,70
Preţ ajustat (Euro / mp)		20,16	17,82	20,98
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preţ ajustat (Euro / mp)		***20,16***	***17,82***	***20,98***
ajustare totală brută		5	4	10
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		18,0%	28,8%	30,0%
Preţ ajustat (Euro / mp)	**20,16**	20,16	17,82	20,98

Suprafata teren exclusiv =	***329,00***	mp
Valoare lei/Euro =	4,9488	
Valoare teren exclusiv =	32824	LEI
Valoare totala teren rotunjita=	**33.000**	LEI
echivalent	**6.668**	EURO

*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 10-20% 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, aceasta este situata in zona mediana -inferioa mai departe de case si centrul orasulu , ajustare negativa la comparabila A este situata mai aproape de Sibiu;
-s-a aplicat tehnica interviului;

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

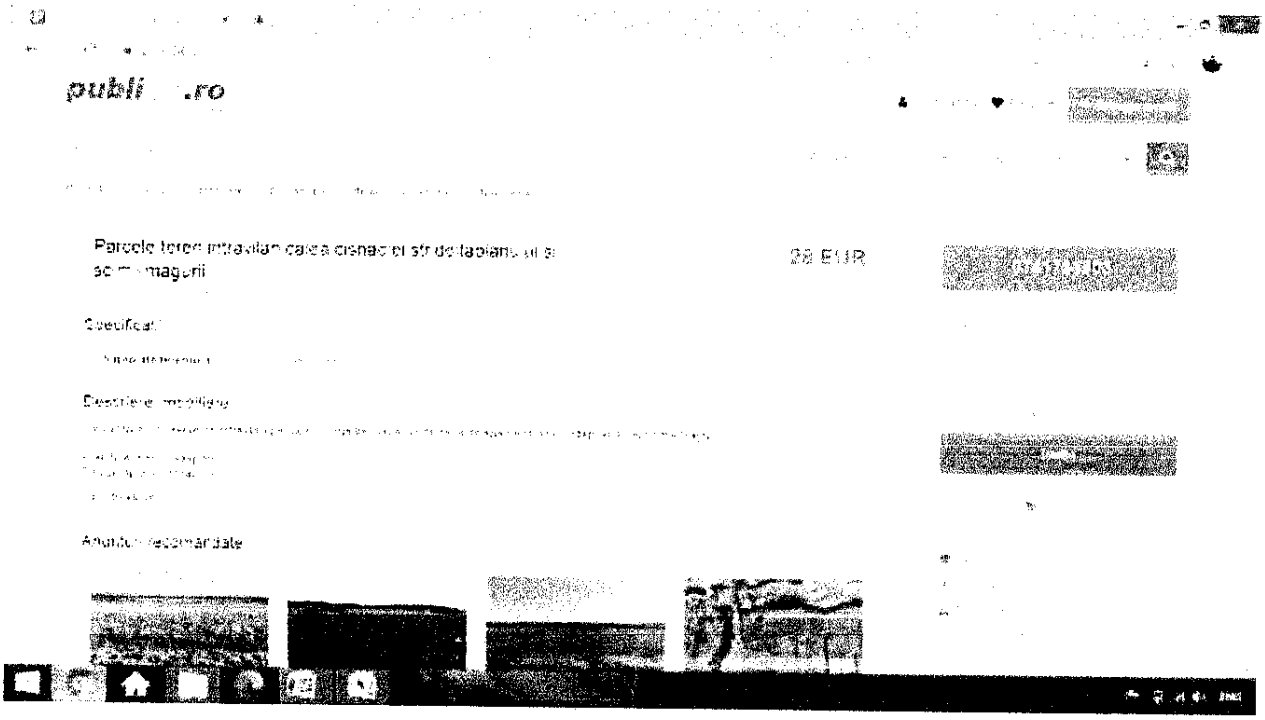
Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila aA, B,C acestea avand deschideri optime mai mari dar s-auraport laturi superior, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ; proprietatea subiect nu are acces dire la strada-tehnica interviului

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

Date despre vânzari şi cotaţii

Comparabila A



Specificatii

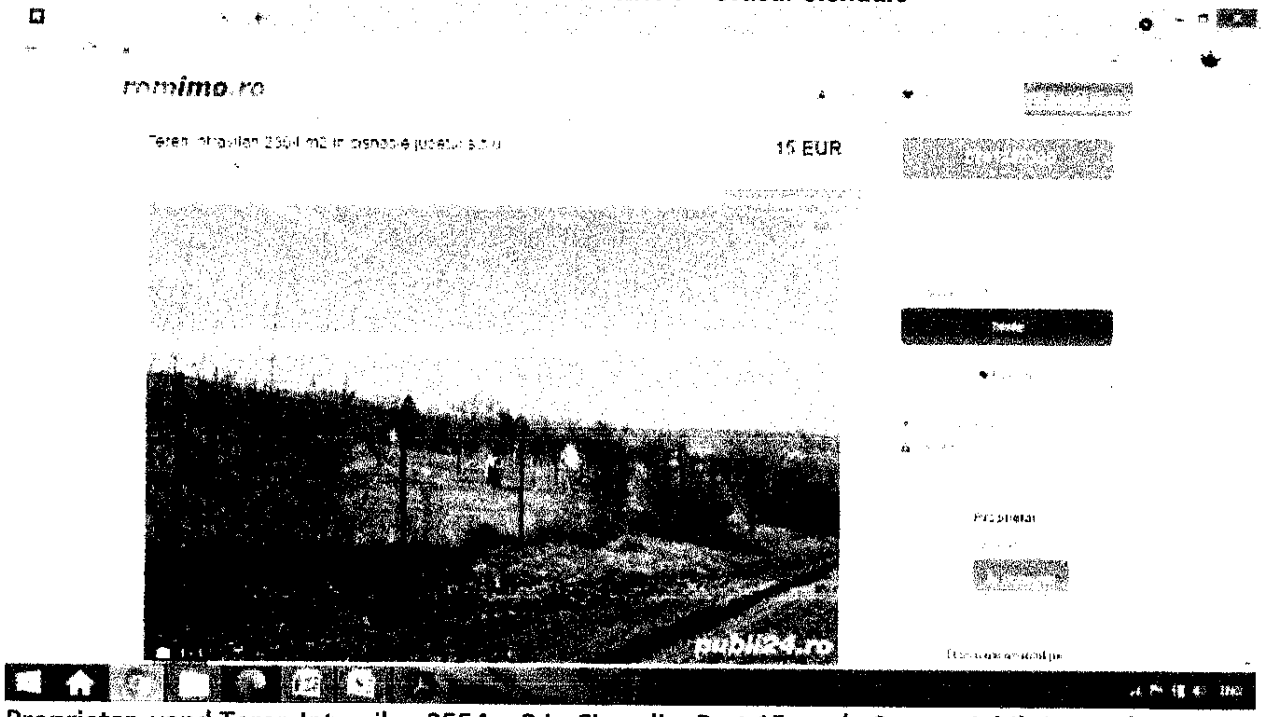
Suprafata terenului450,0 m2

Descriere

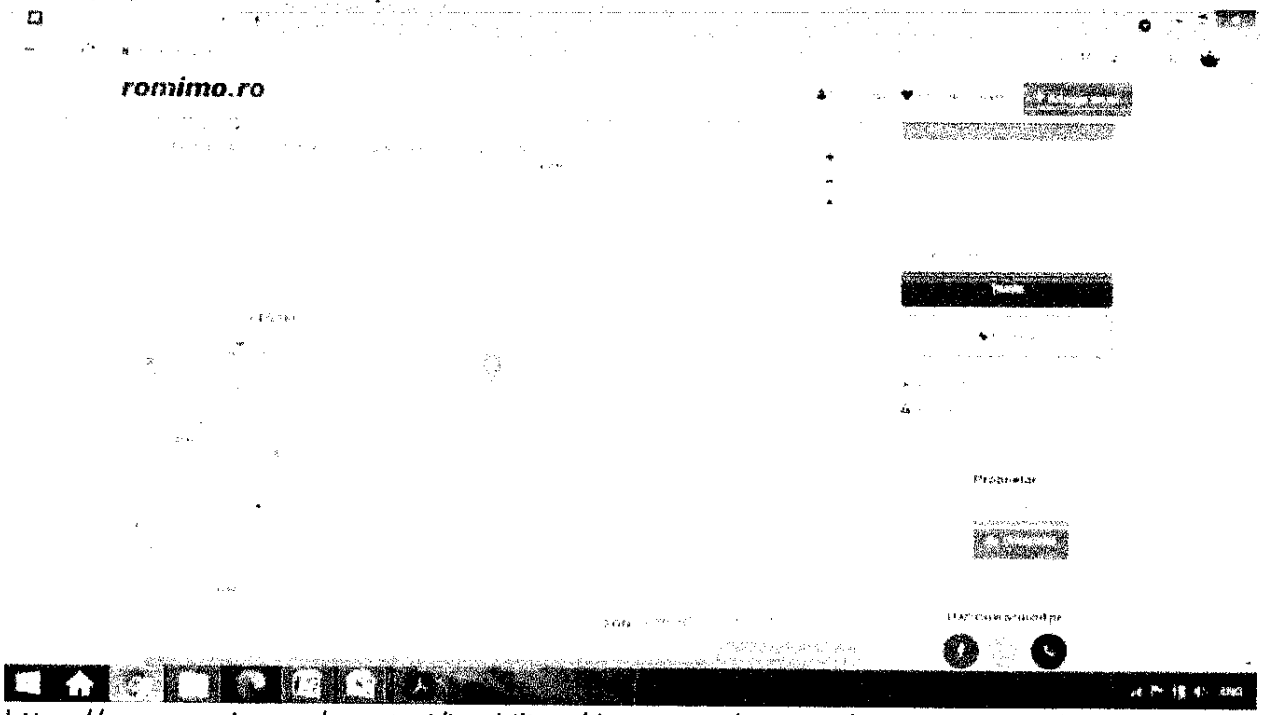
De vanzare parcele teren intravilan pe Calea Cisnadiei, vis a vis de casa de apa pe strada Deltaplanului si Soimii Magurii

Pret 28 eur/mp Deltaplanului
30 eur/mp Soimii Magurii
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-calea-cisnadiei-str-deltaplanului-si-soimii-magurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.html

Comparabila B



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



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnadie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html

Comparabila C

82 500 €

Descriere anunt

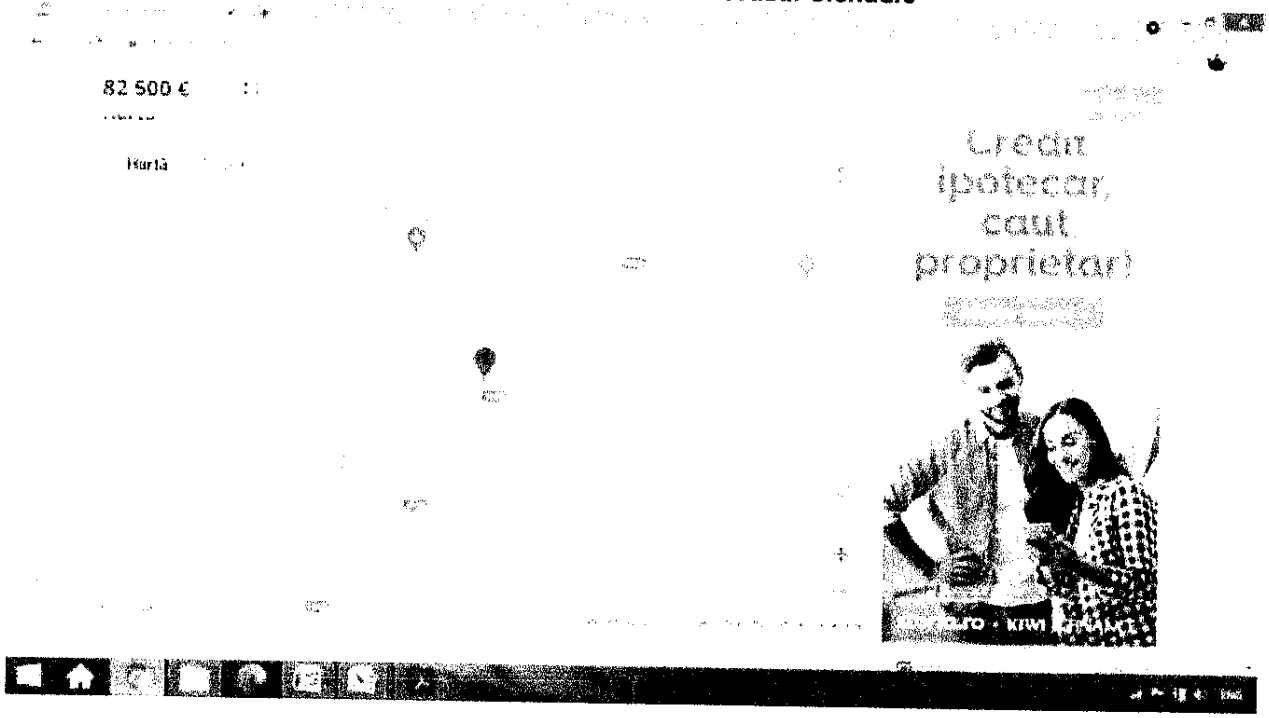
Teren intravilan in suprafata de 2500 mp, cu deschidere la 2 strazi(de 21.5 ml la asfalt si 19.15 ml), aflat in Cisnadie pe strada Selimbarului, in frontul 2, cu utilitati in zona proprietatii.

Terenul este aflat intr-o zona mixta, putand fi edificate atat constructii rezidentiale cat si servicii, fiind un teren plat si ingradit.

Pret: 82.500€(33€/mp)

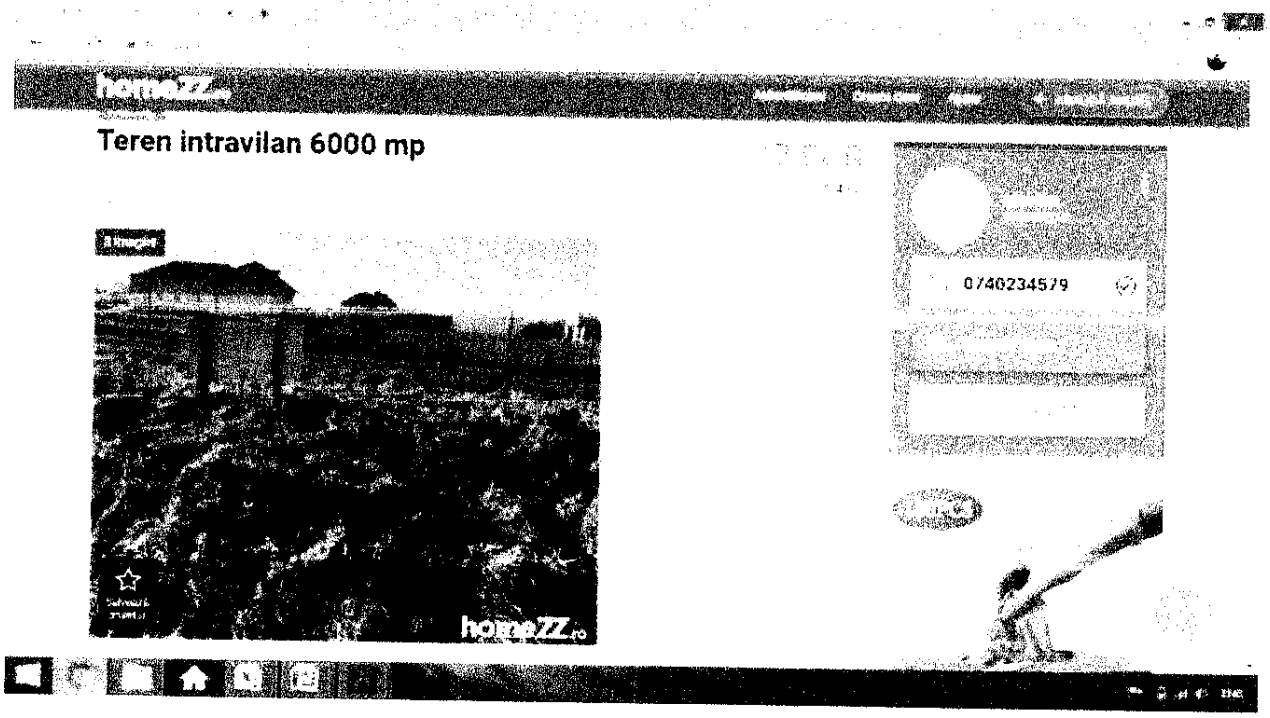
Pentru orice alte informatii suplimentare si vizionari contactati agentul:

Nicolae Musca: 0743050738

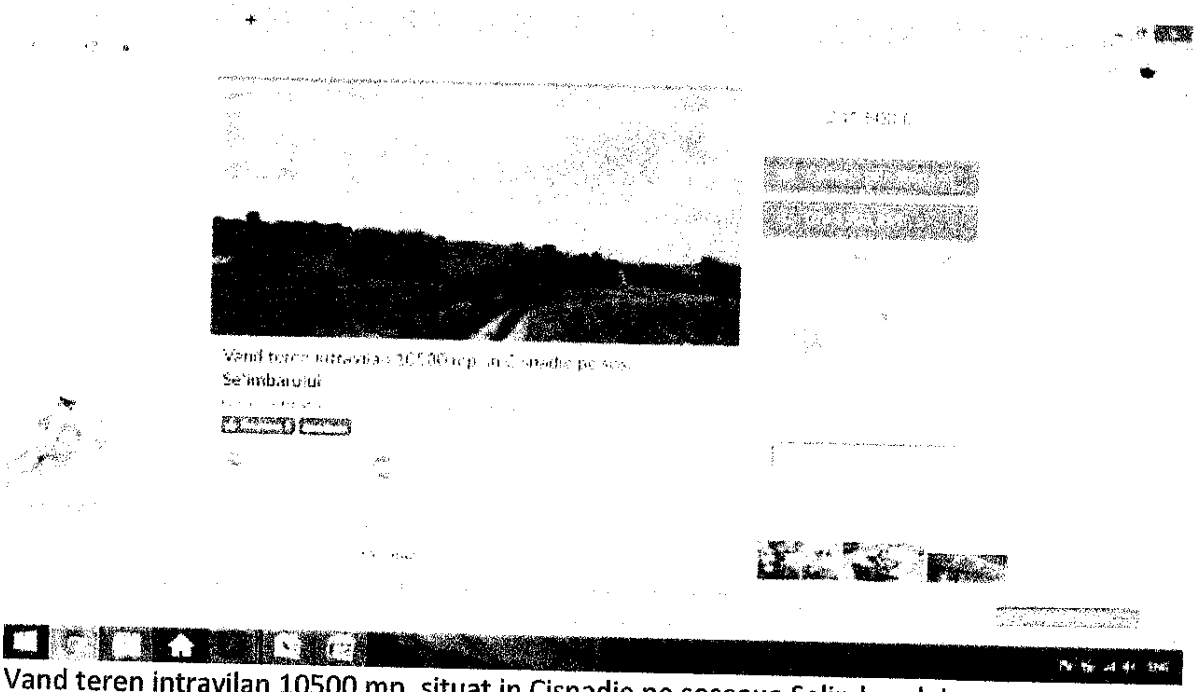


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-cisnadie-IDnKYH.html

Alte comparabile



terenul este intravilan are o suprafata de 6000 mp. cu o deschidere la soeaua de 20 m,si o lungime de 300 m.este bine amplasat,peste drum se afla statia de filtrarea apei,dintre Cisnadie si Sibiu,curentul si apa se afla peste drum la 8m.distanta. Pret 17 eoro/mp
https://homezz.ro/teren-intravilan-6000mp-584366.html



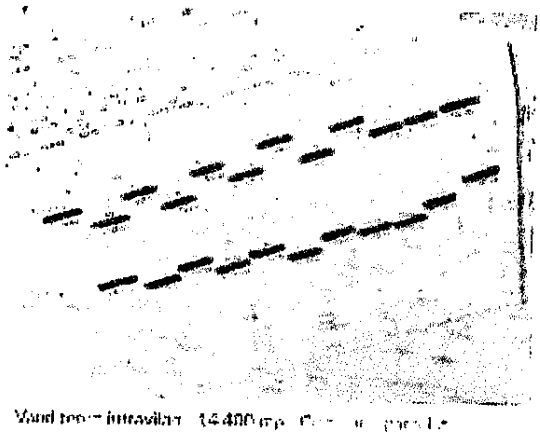
Vand teren intravilan 10500 mp. situat in Cisnadie pe soseaua Selimbarului, cu deschidere de 35 ml. la strada.Terenul are destinatia din PUG Cisnadie M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII;L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului 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-cisnadie-pe-sos-selimbarului-IDbtZb4.html#655dff62aa

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1644/19.10.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



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 Cisnadie spre Cisnadioara pe partea stanga, zona Complex sportiv, patinuar, strand. cu acces auto, zona in plina dezvoltare, cu o panorama deosebita spre cetatea din Cisnadioara. Se vinde doar intreaga parcela de 14.400 mp. Pret 25 euro/mp.

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-14-400-mp-cisnadie-parcelat-IDcbv8P.html#655dff62aa

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL CISNADIE CONSILIUL LOCAL