

Avizat
Secretar General
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, 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 24 noiembrie 2022, în număr de ... consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 19158/13.10.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21865/18.11.2022 privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, 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....., al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr..... și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orașenească și comerț nr.;

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.1742/15.11.2022 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 21864/18.11.2022, întocmit de către expert evaluator AL.Tomi Sorin Toma privind imobilul identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr. CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi: 3513, nr. topografic 1758/2/2, în suprafață de 324 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi: 3513, nr. topografic 1758/2/2, în suprafață de 324 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, obiect al contractului de concesiune nr.

601/22.01.2007 încheiat cu concesionarii Bolătă Simion și Bolătă Maria, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 113769 Cisnădie, identificat prin nr.crt.A1.1, top: 113769-C1.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 44.000 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. 601/22.01.2007 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.

Adoptată în Cisnădie, la data de 24 noiembrie 2022, cu voturi „.....”.

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA



Difuzare:

- Instituția Prefectului Județului Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat
- Direcția economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Munteanu Alina – Sibiu, str.Stefan cel Mare nr.14
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
e-mail:

Nr . 19081/13.10.2022

**Referat de aprobare a proiectului de hotărâre
privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat
prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr.
topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea
dreptului de preempțiune al proprietarului construcției**

Consider oportun ca Direcția Tehnică din cadrul primăriei să întocmească întreaga documentație pentru inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr.14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

Temei legal:

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 cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”.





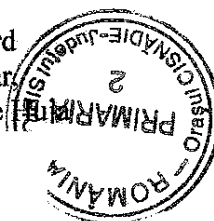
ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
e-mail:

**Direcția Tehnică
Compartimentul Tehnic și Informatic**

Nr. 21865/18.11.2022

De acord
Primar
Gheorghe



RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12609/13.07.2022 numitul Bolătă Simion solicită cumpărarea terenului pe care se află construcția magazie înscris în CF 113769 Cisnădie, nr.crt A1.1 nr.cadastral/topografic 113769-C1, teren concesionat prin Contractul de Concesiune nr. 601/22.01.2007, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, în suprafață de 324 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14.

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 cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Menționăm faptul că a fost întocmit raportul de evaluare înregistrat cu nr. 1742/15.11.2022 pentru stabilirea prețului de piață a terenului, de către expert evaluator AL.Tomi Sorin Toma, la suma 44.000 lei, respectiv 135,80 lei/mp. Specificăm faptul că redevența a fost plătită în totalitate.

Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”.

La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune nr. 601/22.01.2007 încetează.

Față de cele expuse propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cislădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cislădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cislădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

Director executiv
Rădoi Nicolae Valer

Red./dact. IV.

EvaluariAZ.ro

ALTOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web:
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel: +40 0723 006 281
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cîsnădie

PRIMĂRIA ORAȘULUI CÎSNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	21864 / 18. NOV. 2022
Nr. legire	/

RAPORT DE EVALUARE

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

Adresa: Cîsnădie , strada TEILOR , NR. 14**Proprietar:** Orasul Cîsnădie –Domeniul privat**Solicitant:** Orasul Cîsnădie**Utilizator desemnat:** Orasul Cîsnădie**Data inspectiei:** 15.11.2022**Data evaluării:** 15.11.2022**Data întocmirii raportului de evaluare:** 15.11.2022

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

Catre:

Orasul Cisnadia , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadia, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inregistrate 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 2022 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 2022



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

Nr. raport/1742/15.11.2022

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadia/strada TEILOR , NR. 14		
Carte Funciara nr.	113769		
Numar cadastral	113769		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 113769 –incheiere cu nr.89197 din 15.09.2022 -Certificat de urbanism cu nr.894/12.10.2022; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Constructie: -Bolata Simion si Bolata Maria Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
	Teren	St (mp)	Din acte 324 ; masurata 324
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.8902		
Valoare abordare prin comparatii	44.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	12.11.2022		
Data evaluarii	12.11.2022		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	44.000	LEI	8.998 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
Utilitati:	Da , la teren
Energie electrica, apa, canalizare, gaze	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren concesionat , pe teren se afla o locuinta apartinand pf Bolata Simion si Bolata Marla</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <ul style="list-style-type: none"> - Teren construit si concesionat - Teren aflat in prelungirea unui teren

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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 2022 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cismadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata 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 324 , CF 113769 nr. cad 113769 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 894/12.10.2022; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1

BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA.

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadia , str.TEILOR , NR. 14 , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

113769

Carte Funciara:

113769

Proprietar: Orasul Cisnadia –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este in scris in Cartea Funciara astfel:

Sacte=324 mp ;Smas =324 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere .- SEV 100

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 12.11.2022

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

Data evaluarii: 12.11.2022

Data intocmirii raportului: 15.11.2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

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

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

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

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

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

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

Vanzari:

pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cisnadie-IDqS2Q> pentru
- COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisnadie-IDrM7o> pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/510-mp-teren-vanzare-cisnadie-3156673>

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 și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

Ipoteze speciale –

- teren concesionat in favoarea pf Bolata Simion si Bolata Maria
- pe teren exista constructii – magazine
- teren aflat in prelungirea unui teren

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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, fotografiile, etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata Imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piața . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie să fie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de proprietate:

- Extras cf cu nr. 113769 –încheiere cu nr.89197 din 15.09.2022
- Certificat de urbanism cu nr.894/12.10.2022;
- Plan de situație Da

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat construit .

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Teilor , Nr. 14 , zona in dezvoltare;

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada TEILOR , NR. 14
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- 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 Cismadie, cu acces din strada Teilor , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la mediana localității Cismadie 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 324 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 894/12.10.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii –

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

, cu deschidere d = 15 ml la str.;

* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1

BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL

PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA.

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

- Forma terenului: regulată – puțin în pantă, neavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. TEILOR ,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivile 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recente 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 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 2022. 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 2022, 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2022, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections2022_03_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 (). 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 2022 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 mări pensiile în septembrie 2022 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 2022 . E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2022 , 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.

[închirierii de imobile \(apartamente, case, terenuri, spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție\).](#)

<https://cascadumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-cvidenta-martie-2022/>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Cisnădie , jud. SIBIU median

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

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 pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situurile istorice,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

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

Fezabila financiar – toate 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 construite.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este de valorificare asa cum este pentru ulterioara **dezvoltare rezidentiala**.

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

metoda costului de înlocuire net.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) dacă există autorizație de construire.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	44.000 LEI echivalent 8.998 euro
---	---

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparației vanzarilor 44.000 LEI echivalent 8.998 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vanzarilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

44.000 LEI echivalent 8.998 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației vanzarilor

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Proprietate nr. 15



RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

F 6 1
 pag 1



ROMANIA
JUDETUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 19009 din 12/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 894 din 12/10/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
 din sediul în județul SIBIU, Orașul satul
 Piața Revoluției nr. 1 bloc scara et ap tel/fax 0269561147
 e-mail: Integ-strătea nr.19009 din 12/10/2022

centru imobiliar teren și/sau construcții situat în județul Sibiu CISNADIE satul
 cod postal 566300 TEILOR nr. 14 bloc scara et ap sau ident/fax
 prin CF 113769 nr. topografie nr. cadastru 113769/01

în temeiul reglementărilor pentru documentația de urbanism nr. 1/2011 (după P.U.G. aprobat
 prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 738/2015

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- * Terenul este:
- * situat în **INTRAVILAN, PROPRIETAR: BA** (cota de drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota 1/1
- BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA** BA (intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota 1/1
- ORASUL CISNADIE-DOMENIU PRIVAT, CI** (intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei
- construcțiilor dobândit prin Convenție, cota 1/1 **BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA**
- * grevat cu servitute **NU**
- * zonă protejată **NU**
- * cu interdicții de construcții **NU**
- * zonă declarată de interes public **NU**

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: **CURȚI CONSTRUCȚII**
- * destinată: **L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P-1-P-2 NIVELURI**
- REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI-PARCELARI ANTERIOARE**
- * Statutul prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 66/2021 ZONA DE IMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

F.6.1
 pag 21

3. REGIMUL TEHNIC

- * 1.1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * UTILIZARI L1 - sunt admise: locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate în grupă
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT L1 - se mențin condițiile de amplasare în funcție de înălțimea maximă variabilă de la o linie de parcare la alta, în funcție de înălțimea clădirilor pe aliniament și tetraedrii de evaluare, să mențină undă pârânda care se consideră în planul de înălțime parțiale din structura altor clădiri posteriori
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACELAȘI PARCELĂ - pe același lot/parcelă și în funcție de valoarea respectării condițiilor de cuprare A1 și A2 și de înălțimea maximă și minimă, astfel încât legislației, garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20m), în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - staționarea autovehiculelor se admite numai în interenul parcelei, dar în afara circulațiilor publice
- * ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului și care va respecta înălțimea maximă stabilită din amplasarea arhitecturală în funcție de zone
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1 - clădirile vor avea modulul de construcție și de plan valabil și se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, clădirile vor fi prevăzute cu acoperș și "funcție de caracterul" înălțimii zonei
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de rigole sau canalizare, toate noile construcții pentru educație și recreativ vor fi realizate în grupă
- * ÎMPREJUMIURII - se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime ori care un acoperș opac de 0.40m și cele transparente vor fi dublate de gard viu, gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini parcajele și anexe
- * POC - maxim 4%
- * CANTITATEA DE APĂ PENTRU ÎNCĂLZIRE - P_{max} = 1.2 mp/Adâncime teren
- * SUPRAFAȚA TERENULUI - 324mp

Prezentul certificat de urbanism este emis în baza prezentei declarații pentru
VANZARE IMOBIL

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizare 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 (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor 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 publică la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică 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 și încadrarea proiectului investiției pe care îl prevede 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, termenul de lucru pentru emiterea și prezentarea proiectului de construcție 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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției, în acord cu rezultatele consultării 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

F.6.1
 pag 3

5 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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 a 2^o și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel (copie egalizată)
- c) Documentația tehnică - DT - după caz în exemplare originale:

DTAC	DTCE	DTAD
d.1. Avize și acordurile statate prin Certificatul de Urbanism		
d.2. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):		
alimentare cu apă	gaze naturale	Ale avize/acorduri
canalizare	telefonizare	
alimentare cu energie electrică	sălbritate	
alimentare cu energie termică	transport urban	
d.3. Avize și acorduri privind		
securitatea la incendii	siguranța civilă	securitatea populației
d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)		

- d.4. Studii de specialitate în exemplare originale
 - e) Punctul de vedere/factul 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
 Mihaela Onorata

Secretar General
 Roxana Onoran Corsteanu

L.S.

Arhitect Șef
 Iulia Ionescu

Intendant
 Mihaela Fierla

Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr. 1742 din 15/11/2022
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 15/11/2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

F.6.1
ipag.4:

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungiri valabilități:

Actul este în vigoare în conformitate cu cerințele și condițiile de
Trasăm și înmăntăm la date de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113769 Cisnădie

Suprafață 89197
 Clasa 15
 Categoria 09
 Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 10793
 Nr. cadastral vechi 3513
 Nr. topografic 1758212

TEREN intravilan
 Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113769	324	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	113769-71	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	Se construiește în suprafața de 14 mp. MAGAZIN CONSTRUIT ÎN ANUL 2006. ÎN BĂLTĂRI. LA PARTER. MAGAZIN

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37338 / 06/04/2022 Act Administrativ nr. 31 din 01/03/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE, Act Administrativ nr. 17 din 12/01/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE, înscris Sub Semnatura Privată în documentație din 20/01/2022 em. s de CHILOM ȘTEFAN PANTEL	
g4 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Legu. cota actuală	A1.1
1) BOLĂTA SIMION 2) BOLĂTA MARIA	
89197 / 15/09/2022 Act Administrativ nr. 154 din 20/07/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
g0 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Legu. cota actuală	A1
1) ORĂȘUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15333 / 03/04/2007 Contract De Căsușare nr. 001/2007 din Dispoziția emisa de Consiliul Local Cisnădie	
g1 Intabulare drept de CONCESIUNĂ în teren de construcții pentru obținerea prin Convenție, cota actuală 100%	A1
1) BOLĂTA SIMION 2) BOLĂTA MARIA	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Act de evaluare Nr. 1742/15.11.2022 privind valoarea terenului situat în Cisnădie

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
4	5	15,831
5	6	15,15
6	7	19,304
7	1	15,412

- 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.

Cerțifică prezentul extras din Spontane, înțeles fiind că acesta este o copie a cartei funciare și nu este înlocuită de bucur
 din nou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari, privind a actelor juridice prin
 care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunii. Toate informațiile prezentate sunt
 susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Sau achitat taxă de 6 RON, pentru serv. publ. de proiectare, în baza art. 231, 231P

Data soluționării

19.10.2022

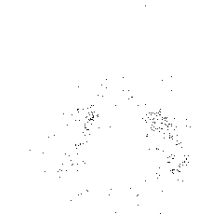
Data eliberării

Asistent Registrator

MIHAELA LĂCAN

Referenț

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Str. P.ia Revoluției nr. 1, cod 555300
Cisnădie, Sibiu

Str. P.ia Revoluției nr. 1, cod 555300
Cisnădie, Sibiu

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 1742/15.11.2022

Incheiat astazi

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1

Orasul Cisnădie, Judetul Sibiu, legal reprezentat de catre dl. Johann Kirsch in calitate de primar, dl. Agneta Dima Cristea in calitate de secretar si dna Sieia Meutschy in calitate de director executiv d. numit in continuare
CONCEDENT

si

Bolata Simion act de identitate CI seria SE nr 064801, CNP1560729321098, domiciliat in Cisnădie, str. 1 Decembrie nr 31 si Bolata Maria act de identitate CI seria SE nr 040480, CNP2621022321091 domiciliata in Cisnădie, str. 1 Decembrie nr 31, numit in continuare
CONCESIONARI

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 In temeiul dispozitiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si a Hotarării Consiliului Local Cisnădie nr 384 din 21 decembrie 2022 precum si a conditiilor impuse partile sus aratate de comun acord, au convenit urmatoarele

Art.3 Orasul Cisnădie, concesiunea suprafata de 104 mp teren intravilan inscris in C.I. Cisnădie nr 301a/2012, Top 1750/22 situat in Cisnădie, str. Teilor, in favoarea concesionarilor Bolata Simion si Bolata Maria, in vederea extinderii constructiilor existente

III. DURATA

Art.4 Durata concesiunii terenului este pe durata existentei constructiilor incepand cu data semnării prezentului contract

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Prețul și prețul concesiunii este de lei RON/imp valoarea totală fiind de 1944 lei RON.

(2) În termen de 30 zile de la încheierea prezentului contract concesionarul este obligat să plătească 1944 lei RON în contul concedentului RO53TREZ58020300105XXXXX CUJ4406002 deschis la E.N. TREZORERIA CISMADIE sau la caserna primariei

(3) Întârzierea plății redevenței se penalizează cu 0.15% pentru fiecare zi de întârziere, iar neplata până la sfârșitul anului 2007 atrage după sine retragerea concesiunii.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.6 (1) Concedentului se obliga

sa predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini sa asigure libera și liniștită exercitare a posesiei pe toată durata concesiunii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatori 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 si autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la semnarea contractului de concesiune, iar in termen de 2(doi) ani sa inceapa constructia. Nerespectarea acestor termene poate atrage după sine retragerea concesiunii

autorizație de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

sa obtina avizele tehnice definitive pentru realizarea investitiei

sa obtina acordul pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitate de la deținătorii acestora

constructia va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate

concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte unei alte persoane obiectul concesiunii.

sa înregistreze prezentul contract de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la data încheierii lui și să prezinte dovada înregistrării la primăria orașului Cismadie

sa suporte toate consecintele si rigurile legii referitoare la incalcare
unor norme de respectare a documentatiilor privind extinderea
construcțiilor, sau normele legale specifice domeniului de activitate
respectiv

VI. DREPTURI

Art 7 (1) Drepturile concedentului

concedentul are dreptul sa inspecteze terenul concesionar, sa verifice
respectarea obligatiilor asumate de concesionar
verificarile se vor efectua numai dupa notificarea prealabila a
concesionarului

concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementata a
prezentului contract din motive excepționale legate de interesul national
sau local

(2) Drepturile concesionarului

- concesionarul are dreptul sa exprimateze în mod direct, pe riscul si
raspunderea sa terenul care face obiectul prezentului contract de
concesiune

VII. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art 8 Responsabilitățile de mediu în exclusivitate pe concesionar

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte
părți înțelarea cauzei acestora în maximum 15(cincisprezece) zile de la
începere

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6(sase) luni,
fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În
nici un caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la
cealalta parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligatiile până la
aceasta data

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

IX. LITIGII

Art.10 Litigiile ce privesc faza de decontare executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În caz de eșec, sunt compatibile instanțele de judecată

X. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.11 Incetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- (a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea 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 despăgubire în sarcina concedentului
- (c) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri

XI. ALTE CLAUZE

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

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, două pentru concesionar și două pentru concedent

CONCEDENT.

CONCESIONARI.

PRIMAR
JOHANN KRECH

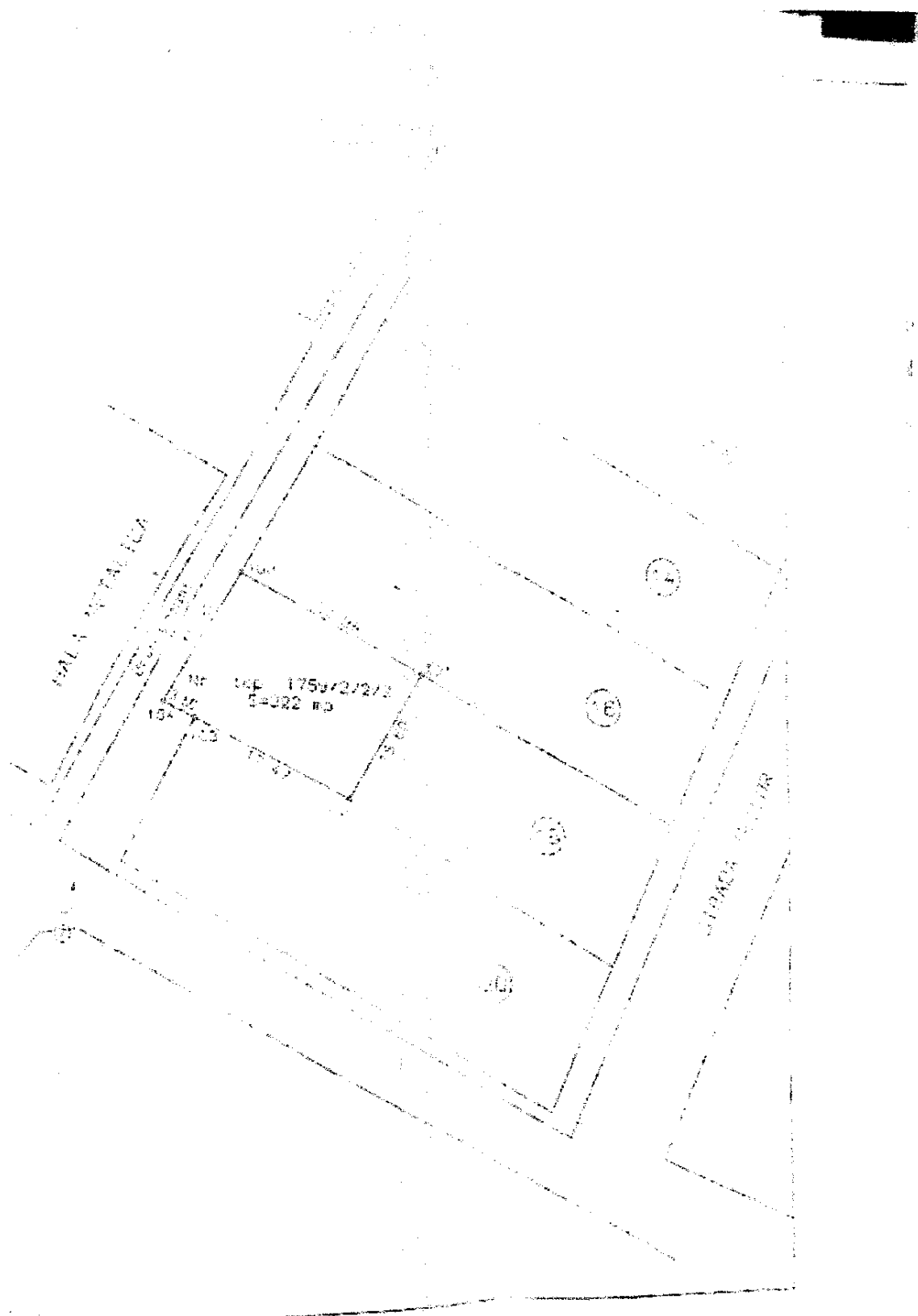
SIMION BOLATA

SECRETAR
ADRIAN DORLIK INSTEIA

MARIA BOLATA

DIRECTOR EXECUTIV d.
STELA HEUTSCHY

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadle



FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF

113769 Nr. cad/Top

113769

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	75,00	44,12
Data ofertarii		Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		26,60	71,25	41,91
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Localizare	Cisnădie - Teilor 14	Cisnădie - inferior	Cisnădie - similar	Cisnădie - inferior - ieșirea spre sibiu
		10%	0%	15%
		3	0	6
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	71,25	48,20

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	324,00	400	1.000	510
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	3,56	1,45
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	74,81	49,65
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz,curent, canal	fara	similar	in apropiere
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		20%	0%	5%
		6	0	2
Preț ajustat (Euro / mp)		29,46	74,81	49,70
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior -	deschidere-25 ml rap. Laturi
	19 m	raport laturi -similar	deschidere 17,5ml- superior	1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	-20%	-20%
		0,00	-14,96	-9,94
Preț ajustat (Euro / mp)		29,46	59,85	39,76
Amenajare	construit	liber	se vinde cu constructii	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-2,00	-30,00	-8,00
Preț ajustat (Euro / mp)		27,46	29,85	31,76
ajustare totală brută		11	49	28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		37,5%	64,7%	63,8%
Preț ajustat (Euro / mp)	27,46	27,46	29,85	31,76

Suprafata teren exclusiv = 324,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8902
 Valoare teren exclusiv = 43508 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 44.000 LEI
 echivalent 8.998 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. Quantumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

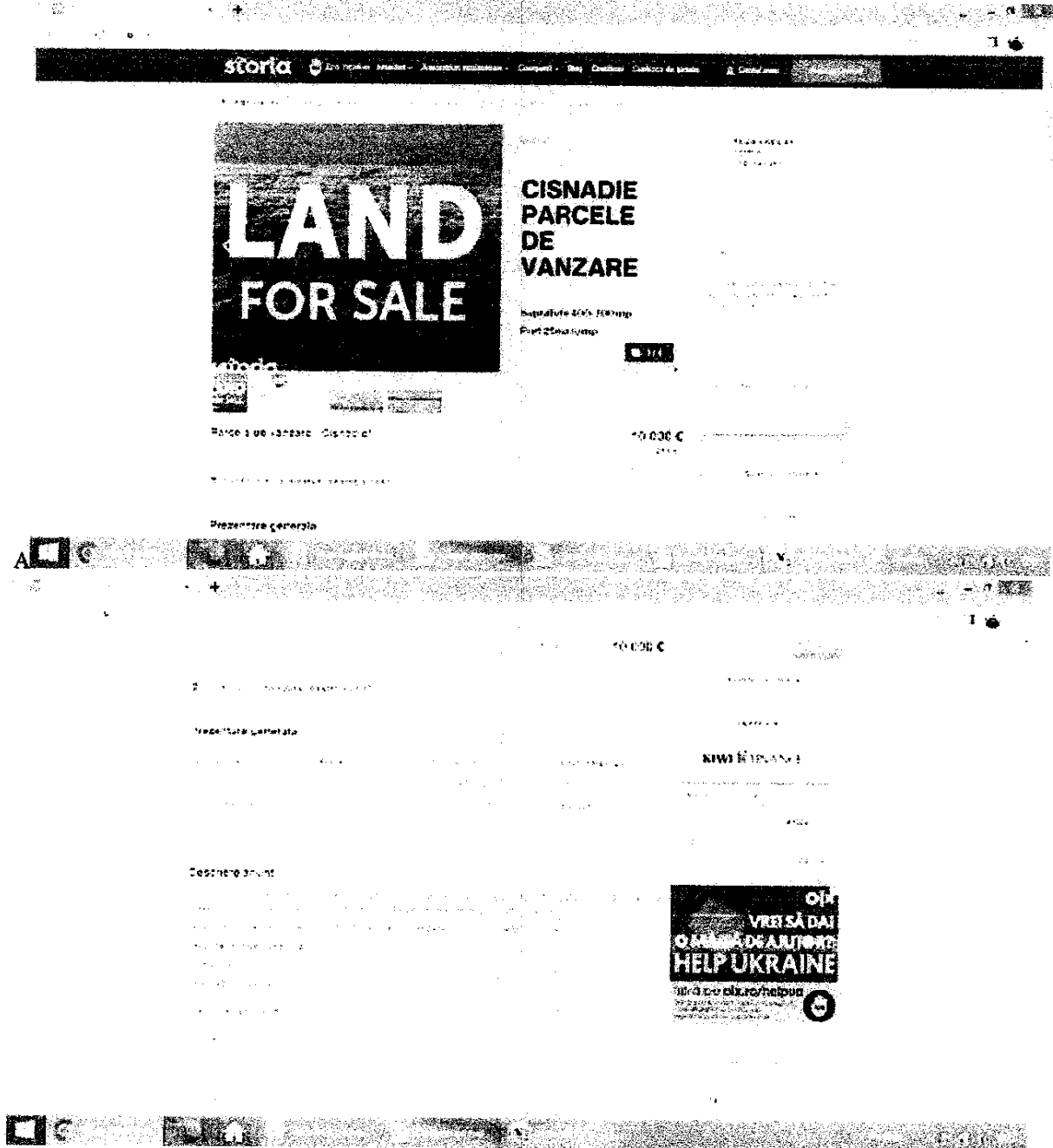
Ajustare

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute
 Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila
 Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei A, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului ;-s-a aplicat tehnica interviului;
 Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila B, C intrucat aceasta are suprafata mai mare fapt ce o face mai putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului
 Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;
 Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila B,C acestea avand deschideri optime mai mari dar se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului
 Ajustare pentru amenajare - teren situat in prelungirea altui teren ;s-au aplicat ajustari negative la comparabila A intrucat terenul este liber (-2Euro)
 ajustari negative la comparabila B (-30Euro) terenul se vinde cu constructii , ajustari negative la comparabila C (-8euro) terenul este liber;

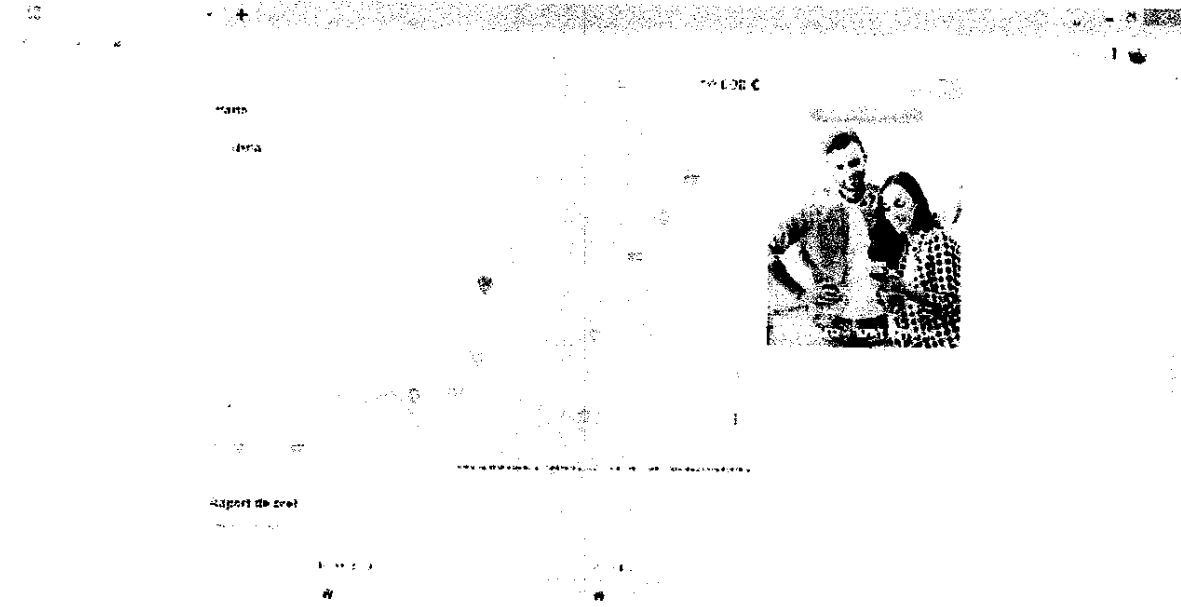
RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadiie

Date despre vânzari și cotații

Comparabila



RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



<https://www.storia.ro/ro/real-estate/da-asa-zona-cismadie-110520>

Comparabila B

A screenshot of a real estate listing on the Storia website. The main image shows a two-story house with a gabled roof. Below the main image are several smaller thumbnail images. To the right of the main image, there is a price tag that reads "75 036 €". The website header includes the Storia logo and navigation links like "Acasa", "Anunturi", "Companii", etc. The footer of the listing area says "Prezentare generala".

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

75.028 C

Vand teren intravilan in comuna Cismadie

75.028 C

Prezentarea capetala

Descriere teren

Particularitati

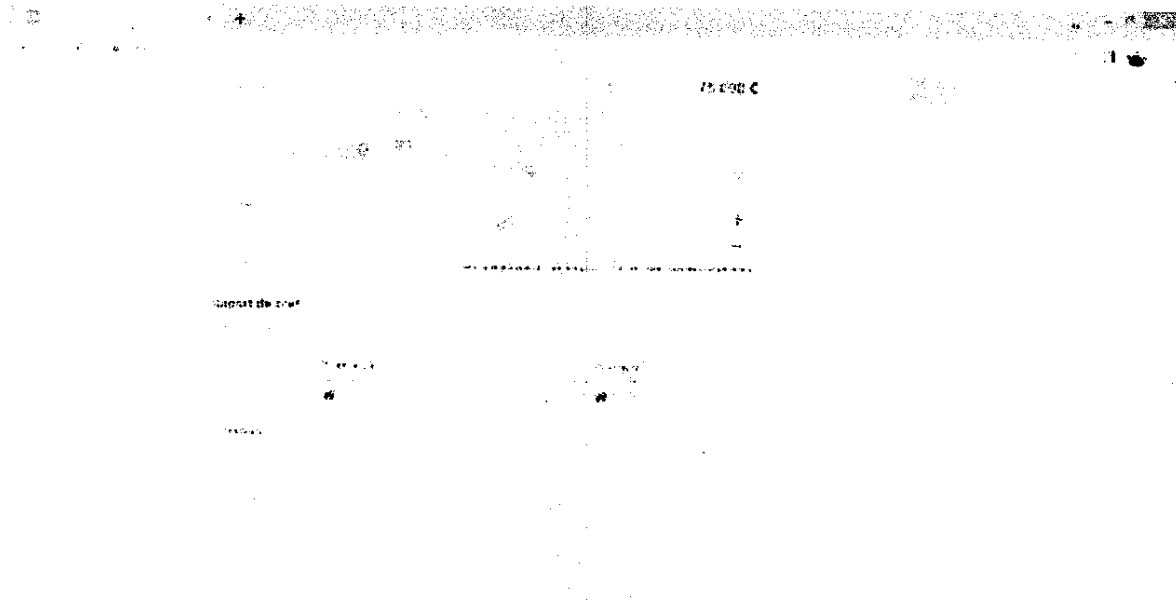
75.028 C

HEL UKRAINE

Raport de pret

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cismadie-IDrM7o>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

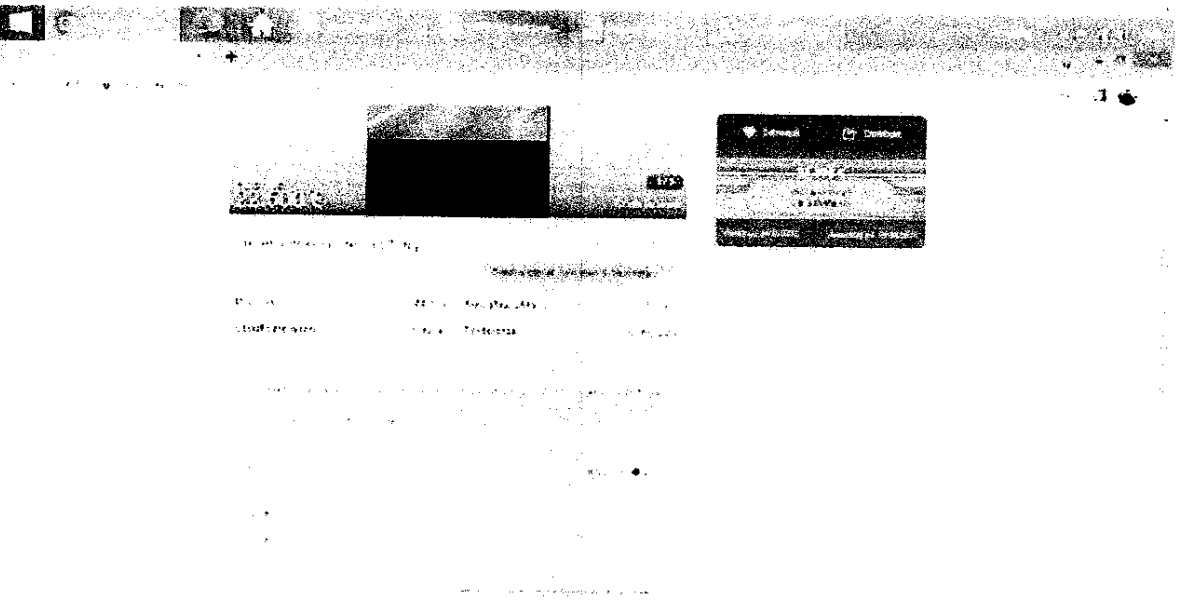
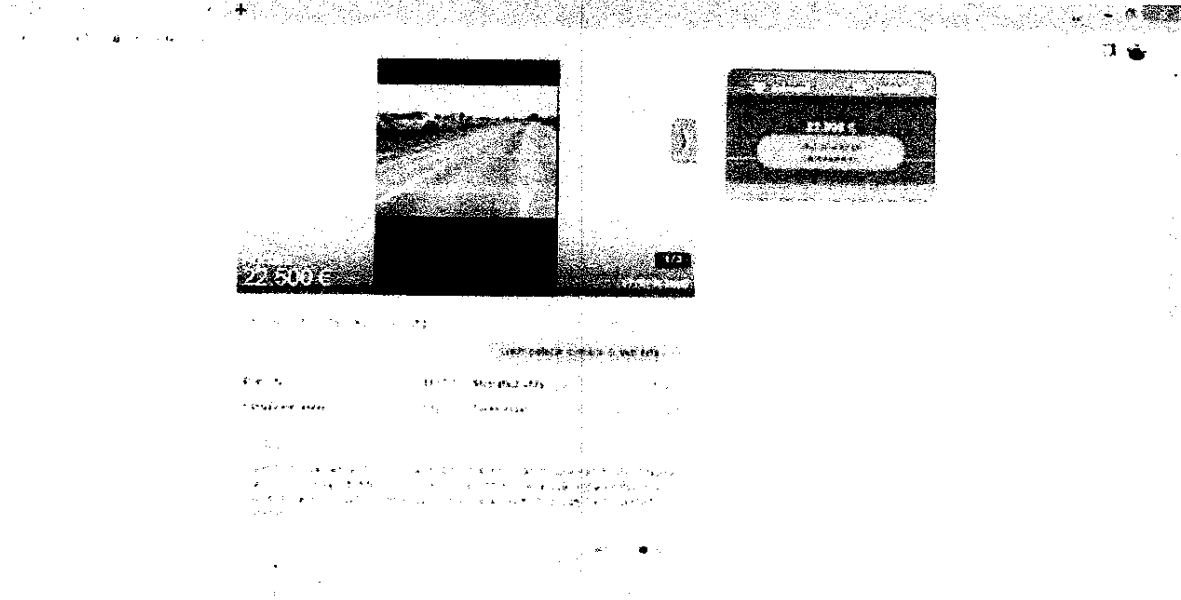


Comparabila C

Comparabila C

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

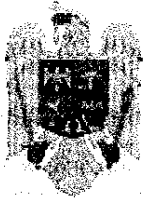


RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUIA**





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

Nr. 19009 din 12/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 894 din 12/10/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul SIBIU, Cismadie, satul - , cod poștal 555300
Piata Revoluției, nr. 1, bloc, scara, et., ap., tel/fax 0269561147
e-mail înregistrată la nr. 19009 din 12/10/2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, satul
cod poștal 555300, TEILOR, nr. 14, bloc, scara, et., ap. sau identifica
prin CF 113769 nr. topografic / nr. cadastral/ 113769-C1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015

în 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: B4) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; B7) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota 1/1 ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT; C1) Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei construcțiilor, dobândit prin Convenție, cota 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: CURTI CONSTRUCTII
- * destinația: L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P -P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE;
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 66/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * UTILIZARI: L1 - sunt admise: locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșiruite;
- * 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);
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: 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 (2.20m), în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L1 - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- * 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, funcție de caracterul inițial al zonei;
- * 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- * ÎMPREJMUIRI: se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție 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 gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * POT: maxim 45%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * 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 (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor 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 opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării 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.

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 (2 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(copie):

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

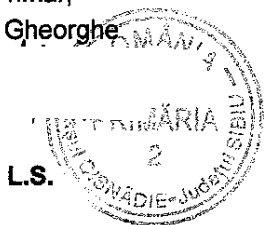
d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

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/sef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. din 19.10.2022.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 19.10.2022.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113769 Cisnadie

Nr. cerere	89197
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119130438



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10793
Nr. cadastral vechi:3513
Nr. topografic:1758/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113769	324	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	113769-C1	Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; MAGAZIE CONSTRUITA IN ANUL 2000 COMPUSA DIN : LA PARTER: MAGAZIE.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37338 / 06/04/2022		
Act Administrativ nr. 31, din 01/03/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE; Act Administrativ nr. 17, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie, din 20/01/2022 emis de CHILOM STEFAN DANIEL;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) BOLĂTĂ SIMION 2) BOLĂTĂ MARIA	A1.1
89197 / 15/09/2022		
Act Administrativ nr. 155, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

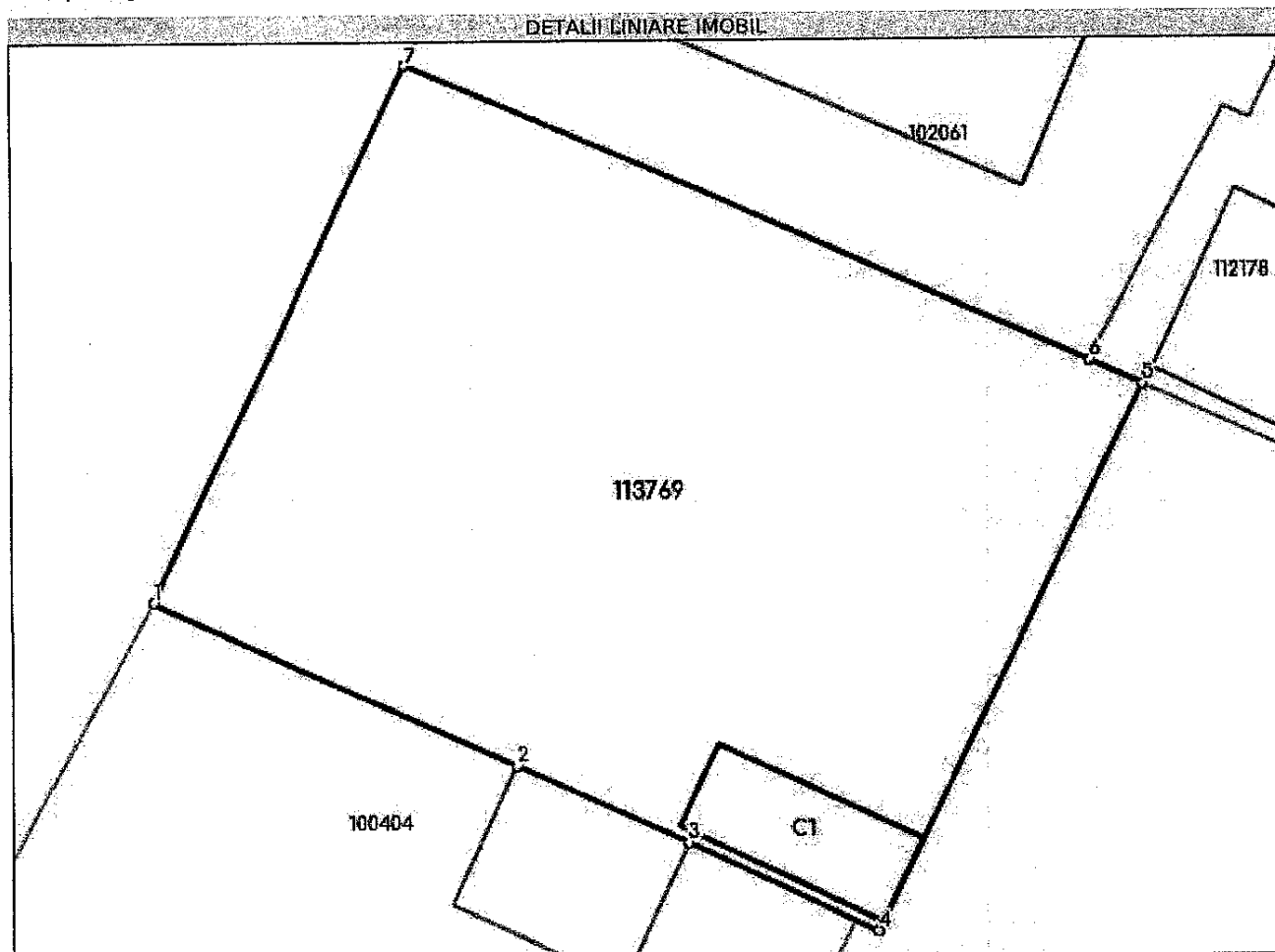
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15333 / 03/04/2007		
Contract De Concesiune nr. 601/2007, din 01/01/2007 emis de Consiliul Local Cisnadie;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOLATA SIMION 2) BOLATA MARIA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113769	324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	324	-	-	1758/2/2	loc de casa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	113769-C1	construcții anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfășurată:14 mp; MAGAZIE CONSTRUITA ÎN ANUL 2000 COMPUSA DIN : LA PARTER: MAGAZIE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.305
2	3	4.864
3	4	5.448

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	15.831
5	6	1.518
6	7	19.304
7	1	15.417

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,
10-10-2022

Data eliberării,

11. OCT. 2022

Asistent Registrator,
MIHAELA JUȘCAN

(parafă și semnătura)

Referință
VODĂ NAȚIONALĂ
10-10-2022
(parafă și semnătura)

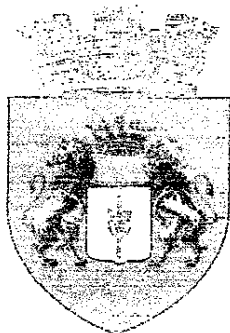
Dir. Pehneas
13.07.2012

Cerere

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	26091
Nr. ieșire	1 1
13. IUL 2	

Sub. Baluță Simion. dom 10
orașul Cisnădie Str. Teitca No 14
Solicit împănarea terenului
concedat No. 609/2007 în CF 113769
Cisnădie.

Vă mulțumesc



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadia.ro>, e-mail: primarie@cisnadia.ro

1

Serviciul public de administrarea domeniului
public-privat și gospodărie comunală

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 001 / 2007

Încheiat astăzi, 22.07.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1

Orașul Cisnădie, 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

Bolătă Simion act de identitate CI seria SB nr. CNP domiciliat în Cisnădie, str. 1 Decembrie nr.31 și **Bolătă Maria** act de identitate CI seria SB nr. CNP: domiciliată în Cisnădie, str. , numiți în continuare

CONCESIONARI;

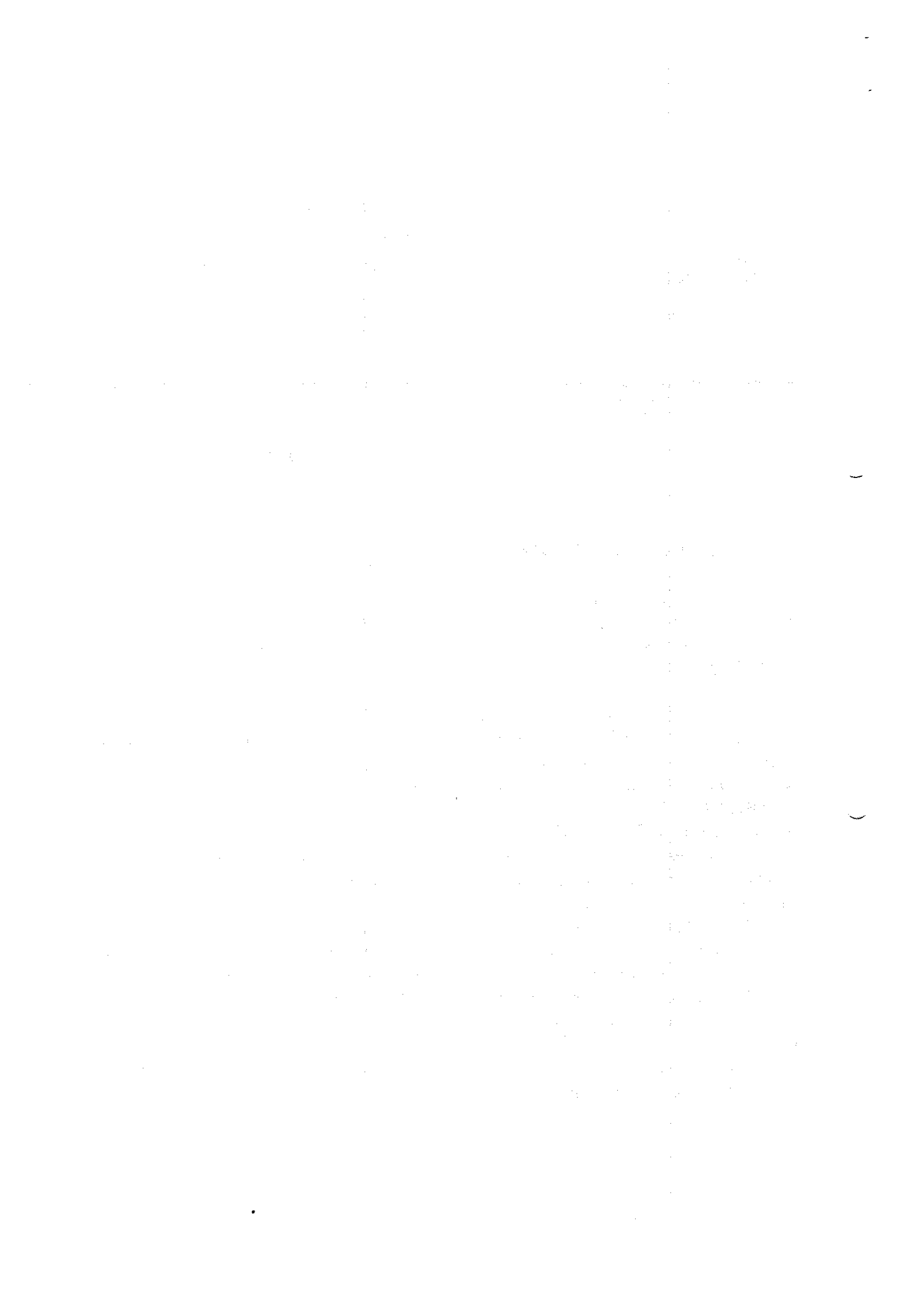
II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 În temeiul dispozițiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată 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 următoarele:

Art.3 Orașul Cisnădie , concesionează suprafața de 324 mp. teren intravilan, înscris în C.F. Cisnădie nr. 3912, sub nr. Top. 1758/2/2, situat în Cisnădie, str. Teilor, în favoarea concesionarilor, Bolătă Simion și Bolătă Maria, în vederea extinderii construcțiilor existente.

III. DURATA

Art.4 Durata concesiunii terenului este pe durata existenței 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 totală fiind de **1944 lei RON**.

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

(3) Întârzierea plății redevenței se penalizează cu 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, iar neplata până la sfârșitul anului 2007, atrage după sine retragerea concesiunii.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.6 (1) Concedentul se obligă:

- să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure libera și liniștită exercitare a posesiei pe toată durata concesiunii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.
- să pună la dispoziția concesionarului, terenul liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

(2) Concesionarul se obligă:

- sa respecte sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini.
- să obțină 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 să înceapă construcția. Nerespectarea acestor termene poate atrage după sine retragerea concesiunii.
- autorizația de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- sa obțină avizele tehnice definitive pentru realizarea investiției.
- să obțină acordul pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii acestora.
- construcția va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate.
- concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.
- să înregistreze prezentul contract de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii lui și să prezinte dovada înregistrării la primăria orașului Cisnădie.

- să suporte toate consecințele și rigorile legii referitoare la încălcarea 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 după notificarea prealabilă a concesionarului;
- concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară 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

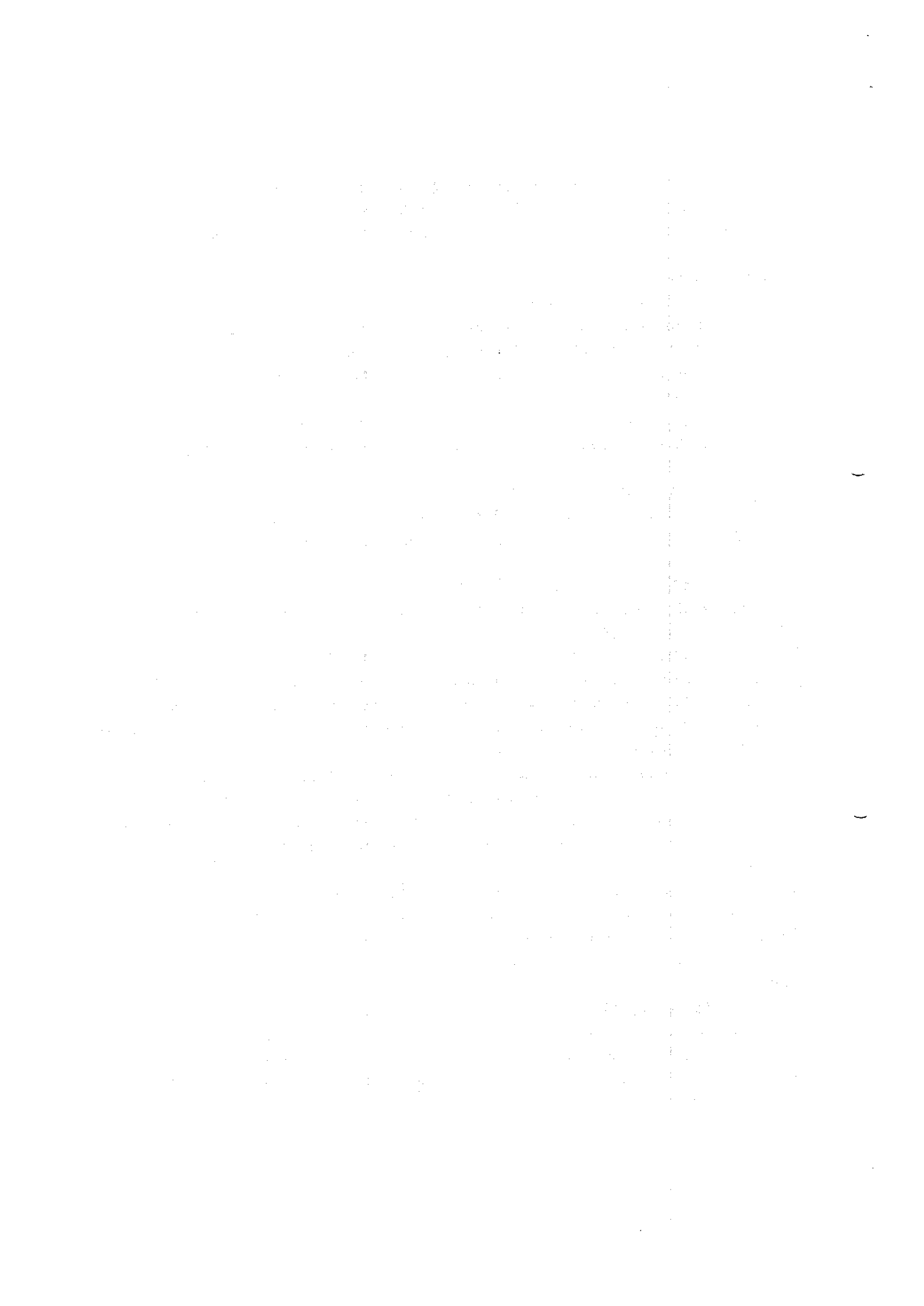
Art.9 Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică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

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunostință celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor și intinderii 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 invocă forța majoră are obligația să aducă la cunostința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6(șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până 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 compatibile instanțele de judecată.

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 denunțarea 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 despăgubire în sarcina concedentului.
- (c) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

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, două pentru concesionar și două pentru concedent.

CONCEDENT,

PRIMAR,
JOHANN KRECH

SECRETAR,
ADRIAN DORU CRISTEA

DIRECTOR EXECUTIV d.,
STELA HEUTSCHY

CONCESIONARI,

SIMION BOLĂȚĂ

MARIA BOLĂȚĂ

