

Avizat
Secretar General
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.....

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de iulie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12779/15.07.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12780/15.07.2022 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona, 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 orășenească și comerț nr.;

În conformitate cu art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

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”, 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. 1723/10.07.2022 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12778/15.07.2022 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Irisului nr.13, identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 în suprafață de 394 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 394 mp, identificat în CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Irisului nr.13, către Nadu Simona.

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 53.000 lei, conform raportului de evaluare.

Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data iulie 2022, cu voturi „.....”.

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUȘ



- DIFUZARE:**
- dl. prefect al județului Sibiu
 - dl. primar al orașului Cisnădie
 - dl. viceprimar al orașului Cisnădie
 - dl. Secretar general al orașului Cisnădie
 - Direcția tehnică
 - Direcția economică
 - Compartimentul financiar-contabilitate
 - Nadu Simona, Cisnădie, str.Livezii nr.2, Bl.B, Ap.8
 - dosar ședință
 - evidență hotărâri
 - afișaj



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. 12779/15.07.2022

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona

Având în vedere prevederile art.136 alin.8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona.

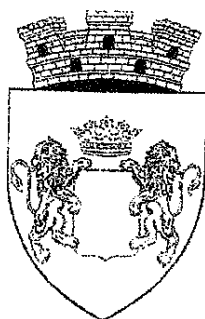
Prin Art. 8 din Legea nr.15/2003 : după finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local Cisnădie poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local Cisnădie.

Numita Nadu Simona, prin adresa nr. 11812/30.06.2022 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 394 mp, atribuit în condițiile Legii nr. 15/2003, pe care a edificat o casă de locuit P+E cu o suprafață construită la sol de 136 mp.

Consider oportun ca direcția tehnică să întocmească toată documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre de aprobare a vânzării terenului solicitat.

PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





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 Tehnica
 Compartimentul Tehnic si Informatic

Nr. 12780/15.07.2022



Raport de specialitate

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona

Imobilul situat în orașul Cisnădie str. Irisului nr.13 , cu suprafața de teren de 394 mp, identificat în CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, a fost atribuit în baza Legii nr.15/2003 către Nadu Simona (născută Pîrvu Simona) din Cisnădie, prin H.C.L. nr.132/2017, în vederea construirii unei locuințe. Susnumitul a edificat pe terenul specificat mai sus o casă de locuit P+E, cu o suprafață construită la sol de 136 mp, suprafața construită desfășurată 281 mp, conform CF nr. 103272 Cisnădie, Ctr. A1.1, nr. cadastral 103272-C1.

Prin adresa nr.11812/30.06.2022, beneficiarul atribuirii acestui teren, solicită cumpărarea lui, conform Art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, care specifică următoarele :” După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local .”

Expertiza tehnică întocmită de un expert evaluator la data de 07.07.2022 prin raportul de evaluare nr.1723/10.07.2022, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12778/15.07.2022 specifică faptul că valoarea de piață a terenului la care facem referire este 151,86 lei/mp, respectiv 53.000 lei.

Față de cele expuse se propune inițierea unui proiect de hotărâre de vânzare fără licitație a terenului în suprafață de 394 mp, identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272, către Nadu Simona cu domiciliul în Cisnădie, str.Livezii nr.2, B1.B, Ap.8 cu prețul de 151,86 lei/mp, respectiv 53.000 lei.

Director executiv,
Nicolae Valer Rădoi

Red/Dact. IV

EvaluariAZ.ro

15. IUL 2022

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 394 mp din acte-
masurata 394 mp:**

Adresa: Cîsnădie , strada IRISULUI , NR. 13,

Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: 07.07.2022

Data evaluării: 10.07.2022

Data intocmirii raportului de evaluare: 30.07.2022

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.1723/10.07.2022 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 inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
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 evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinată 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 utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnădie/strada IRISULUI , NR. 13,</i>		
Carte Funciara nr.	103272		
Numar cadastral	103272		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 103272 –nr. cerere 63723 din 29.06.2022 -Certificat de urbanism cu nr.622/05.07.2022 ; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: -Nadu Simona</i>		
	<i>Teren:Drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>		
	Teren	St (mp)	Din acte 394 ; masurata 394
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9454		
Valoare abordare prin comparatii		53.000	LEI
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	07.07.2022		
Data evaluarii	07.07.2022		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	53.000	LEI	10.717 EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situat median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana/ in curs de dezvoltare.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV)	<i>Nu e cazul</i>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

sau categorii de urgenta (U1-U3)	
Utilizare	-teren concesionat , pe teren se afla o clocuinta apartinand pf Nadu Simona
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt - 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.1723/10.07.2022 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 394 , CF 103272 nr. cad 103272 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 622/05.07.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul

* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1 concesiune –proprietar constructii NADU SIMONA ;

A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIE DOMENIUL

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

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 NADU SIMONA .

* 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 inscrierile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.IRISULUI , NR. 13 , , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

103272

Carte Funciara:

103272

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

Sacte=394 mp ;Smas =394 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, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 07.07.2022

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

Data evaluarii: 07.07.2022

Data intocmirii raportului: 10.07.2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**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/vand-teren-in-travilan-in-orasul-cismadie-10rM7>

- COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-travilan-in-orasul-cismadie-10rM7>

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

<https://www.imobiliare.ro/ro/teren-avand-teren-in-travilan-in-orasul-cismadie-10rM7>

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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cîsnădie

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 nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia 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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadle

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 atribut conform legii 15/2003 cu titlu de folosinta gratuit in favoarea pf Nadu Simona
- pe teren exista constructii –casa de locuit

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendintele 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, implicit, a reducerii cererii,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie
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 piață . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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 dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piață 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 piață 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. 103272 –nr. cerere 63723 din 29.06.2022

-Certificat de urbanism cu nr.622/05.07.2022 ;

-Plan de situație Da

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat construit .

2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisladie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Irisului , Nr. 13, , 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 IRISULUI , NR. 13,
- 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. Decliere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Irisului , Nr. 13 , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la mediana localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada IRISULUI , NR. 13, 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. Declierea terenului

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 394 mp din acte si 394 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 622/05.07.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – , cu deschidere d = 12 ml la str.;

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

NADU SIMONA ; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

*E proprietarul constructiilor COTA 1/I NADU SIMONA .

* 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. IRISULUI , NR. 13,
- 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 ai localitatii Cismadie, 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 imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri în scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, însa oferta devanseaza în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca în privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

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 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).

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadle

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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Sumarul rezultat

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.burda.ro/actualitati/economia-romaneasca-va-entra-in-recesiune-daca-se-ndeplinesc-cateva-conditii>

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.

PRELUAT DE LA

<https://www.casculumbravita.ro/piata-imobiliară-va-fi-afectată-o-nouă-criză-este-deja-evidență-martie-2022/>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie
 in orasul Cisladie , jud. SIBIU periferic**

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Clisnadle

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

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

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

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

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi 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 veniturii.

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

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

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

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.

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,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 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	53.000 LEI echivalent 10.717 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 53.000 LEI echivalent 10.717 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:

53.000 LEI echivalent 10.717 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.

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT: Orasul Cisnadle

intervenii 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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

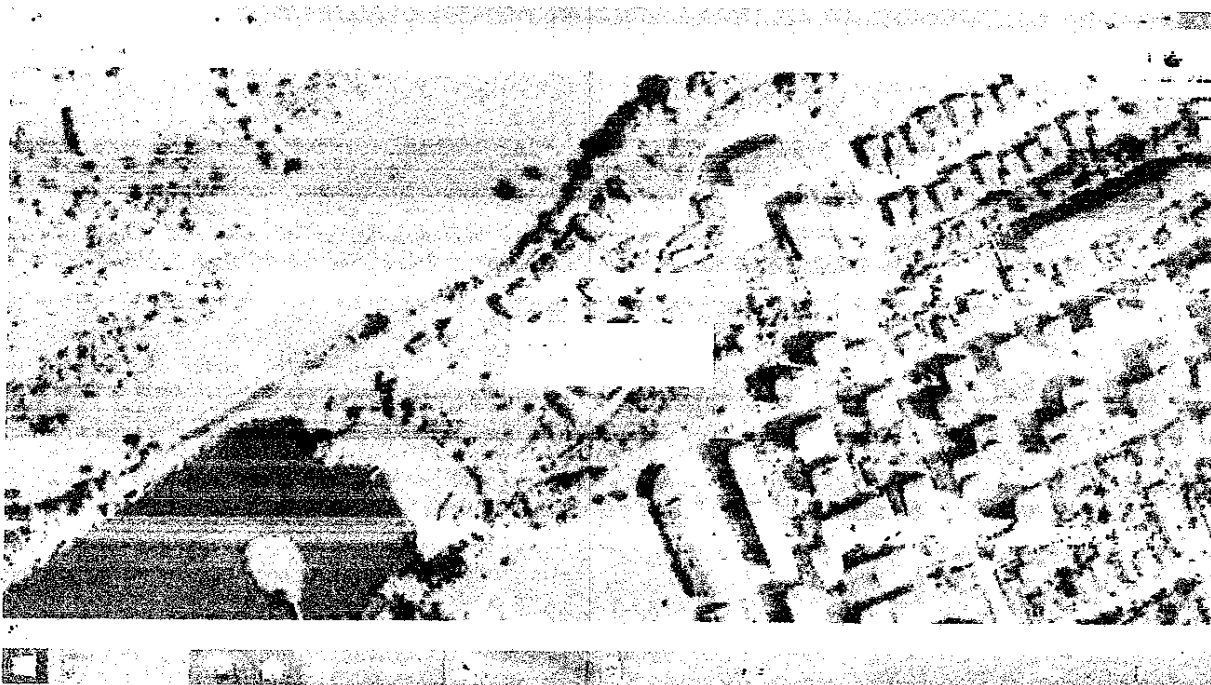
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

F.6.1

013

3. REGIMUL TEHNIC

3.1. **REGISTRUL DE PROPRIETATE**

3.1.1. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.2. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.3. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.4. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.5. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.6. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.7. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.8. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.9. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.1.10. **REGISTRUL DE PROPRIETATE** este un document care cuprinde toate datele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, inclusiv asupra terenurilor care aparțin statului, regiilor autonome, societăților comerciale și persoanelor fizice și juridice, precum și asupra terenurilor care aparțin altor persoane fizice și juridice care au dreptul de proprietate asupra terenurilor în baza legii.

3.2. **REGISTRUL DE PROPRIETATE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construcție / desfășurare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

4.1. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.2. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.3. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.4. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.5. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.6. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.7. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.8. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.9. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

4.10. **ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII DE CONSTRUCȚIE DE DESFĂȘURARE - SOLICITANTUL SE VA ADRESA AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

Dupa primirea prezentei Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării impactului asupra mediului și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului, TITULARUL este obligat să prezinte autorității competente pentru protecția mediului documentația necesară pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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.

1. *Introduction*

2. *Methodology*

3. *Results and Discussion*

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

F 6 1
10/1/1

5 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovezi ale urmasirii terenului de teren si a proprietatii sau, dupa caz, extrasiile de plan cadastral sau plan de constructii care sa demonstreze ca terenul este in proprietate si ca terenul este in posesia si in folosinta de catre solicitant.

5.1. Cererea de emitere a autorizatiei de construire va fi insotita de:

- 1.1. Planul de constructii
- 1.2. Avizele si acordurile statelor prietene si de interes
- 1.3. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura locala
 - 1.3.1. Avizele statelor prietene si de interes
 - 1.3.2. Avizele statelor prietene si de interes
 - 1.3.3. Avizele statelor prietene si de interes
 - 1.3.4. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.4. Avize si acorduri privind
 - 1.4.1. Avizele statelor prietene si de interes
 - 1.4.2. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.5. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.6. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.7. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.8. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.9. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.10. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.11. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.12. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.13. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.14. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.15. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.16. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.17. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.18. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.19. Avizele statelor prietene si de interes
- 1.20. Avizele statelor prietene si de interes

Proiectant
 Traian Stancu
 L.S.

Secretar General
 Raluca Virginia Comanescu
 Proiectant
 Traian Stancu
 L.S.

Amplasamentul este in posesia si in folosinta de catre solicitant si este in posesia si in folosinta de catre solicitant.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

F 6 T

07.07.2022

In baza prezentei rapoarte de evaluare nr.1723/10.07.2022 se declara ca valoarea declarata este corecta si este in acord cu valoarea de piata si nu este necesara o interventie de reevaluare.

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

si se declara ca valoarea declarata este corecta si este in acord cu valoarea de piata si nu este necesara o interventie de reevaluare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

ARHITECT S.E.F.

INTOCMIT.

Intocmit de catre expertul evaluator

Al.Tomi Sorin Toma
Transilvania, Cluj-Napoca, Romania

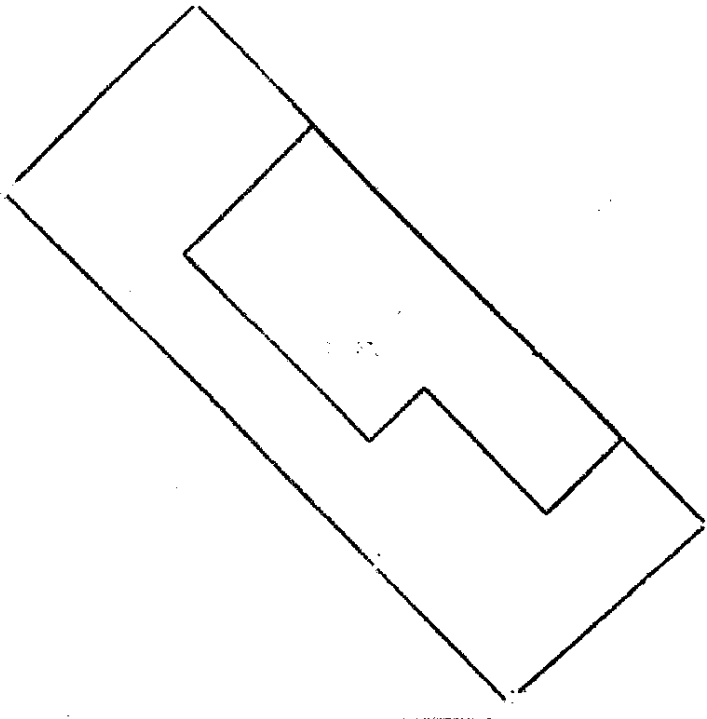
RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Adresa terenului	Localitatea	Comuna	Județ

Localitatea: Cisnadie, Comuna: Cisnadie, Județ: Sibiu
 Situația terenului: teren agricol



Date referitoare la teren

Suprafața terenului	Suprafața construită	Suprafața utilă	Suprafața construită / Suprafața utilă

Date referitoare la construcții

nr.	Tipul	Starea de conservare	Suprafața utilă	Situația terenului	Observații / Referințe
		Vană / în stare de conservare			

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Informații despre fișier: C:\Users\user\Desktop\raport\raport1723.docx

6.6.6.6.6 Segmente

De obicei, lungimile segmentelor sunt date de către proiecte în plan.

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment [m]
1	2	10.00
2	3	10.00
3	4	10.00
4	5	10.00
5	6	10.00
6	7	10.00
7	8	10.00
8	9	10.00
9	10	10.00
10	11	10.00
11	12	10.00
12	13	10.00
13	14	10.00
14	15	10.00
15	16	10.00
16	17	10.00
17	18	10.00
18	19	10.00
19	20	10.00
20	21	10.00
21	22	10.00
22	23	10.00
23	24	10.00
24	25	10.00
25	26	10.00
26	27	10.00
27	28	10.00
28	29	10.00
29	30	10.00
30	31	10.00
31	32	10.00
32	33	10.00
33	34	10.00
34	35	10.00
35	36	10.00
36	37	10.00
37	38	10.00
38	39	10.00
39	40	10.00
40	41	10.00
41	42	10.00
42	43	10.00
43	44	10.00
44	45	10.00
45	46	10.00
46	47	10.00
47	48	10.00
48	49	10.00
49	50	10.00
50	51	10.00
51	52	10.00
52	53	10.00
53	54	10.00
54	55	10.00
55	56	10.00
56	57	10.00
57	58	10.00
58	59	10.00
59	60	10.00
60	61	10.00
61	62	10.00
62	63	10.00
63	64	10.00
64	65	10.00
65	66	10.00
66	67	10.00
67	68	10.00
68	69	10.00
69	70	10.00
70	71	10.00
71	72	10.00
72	73	10.00
73	74	10.00
74	75	10.00
75	76	10.00
76	77	10.00
77	78	10.00
78	79	10.00
79	80	10.00
80	81	10.00
81	82	10.00
82	83	10.00
83	84	10.00
84	85	10.00
85	86	10.00
86	87	10.00
87	88	10.00
88	89	10.00
89	90	10.00
90	91	10.00
91	92	10.00
92	93	10.00
93	94	10.00
94	95	10.00
95	96	10.00
96	97	10.00
97	98	10.00
98	99	10.00
99	100	10.00

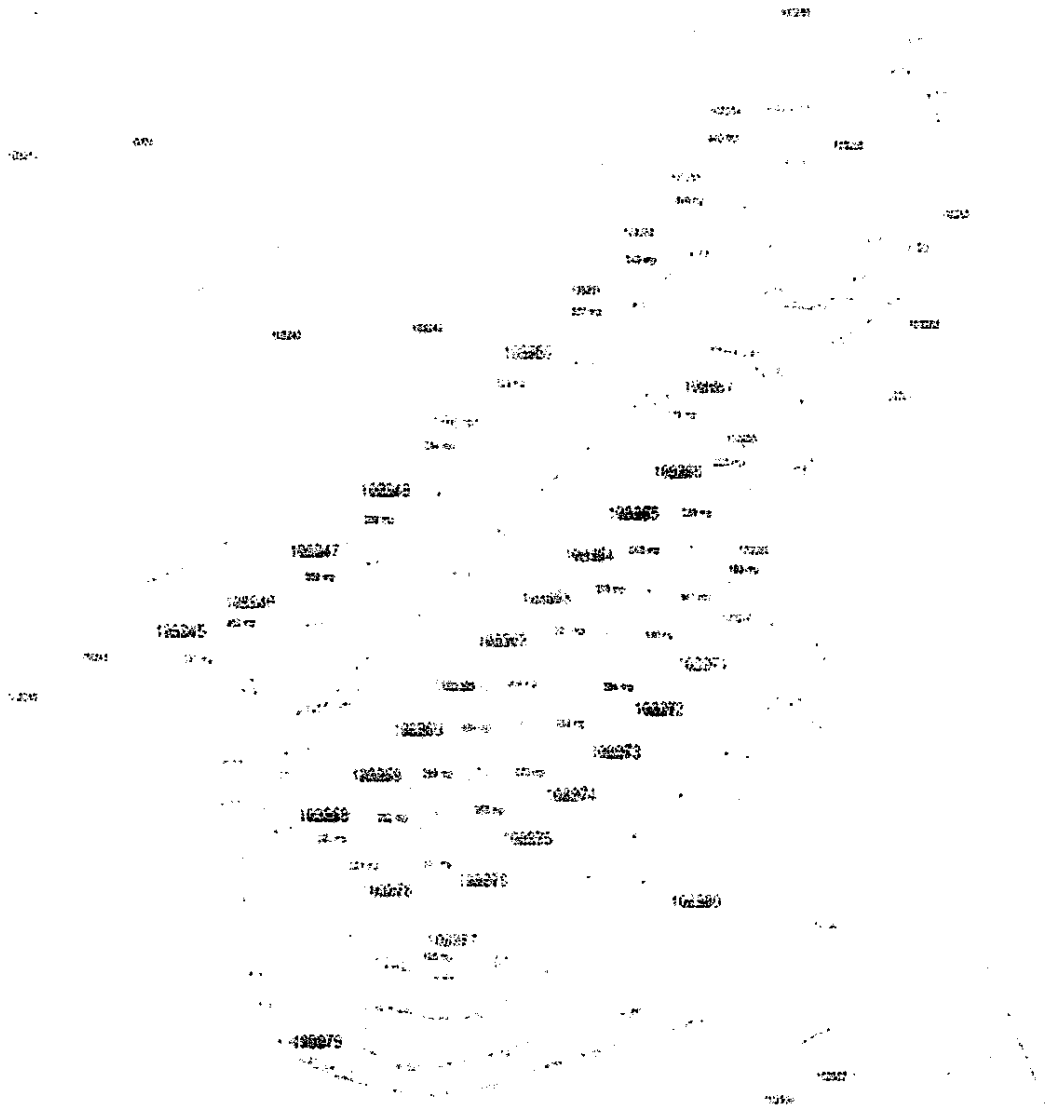
- *** Lungimile segmentelor sunt date de către proiecte în plan. Dacă proiectele oferă 00 pentru totuși este 0 milimetri.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmentele care sunt maxim două valori și în milimetri.

Notă: Acest raport este generat automat de către sistemul de evaluare integrat al ANEVAR și este un instrument de lucru. Nu este un document oficial și nu trebuie să fie folosit în scopuri legale sau financiare. Pentru orice informații suplimentare, vă rugăm să contactați serviciul de suport tehnic al ANEVAR la adresa de e-mail office@evaluariaz.ro sau la numărul de telefon +40 0723 006 291. Acest raport este generat automat de către sistemul de evaluare integrat al ANEVAR și este un instrument de lucru. Nu este un document oficial și nu trebuie să fie folosit în scopuri legale sau financiare. Pentru orice informații suplimentare, vă rugăm să contactați serviciul de suport tehnic al ANEVAR la adresa de e-mail office@evaluariaz.ro sau la numărul de telefon +40 0723 006 291.

www.evaluariaz.ro

Data și ora generării:
 10.07.2022 10:00

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

FOTOGRAFII



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.evaluariaz.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

103272 Nr. cad/Top

103272

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	75,00	44,12
Data ofertării		Julie 2022	Julie 2022	Julie 2022
Pret de vânzare 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 pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Localizare	Cisnădie -Irisului , Nr. 13	Cisnădie -inferior	Cisnădie -similar	Cisnădie -inferior -iesirea spre sibiu
		10%	0%	10%
		3	0	4
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	71,25	46,11
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	394,00	400	1,000	510
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	3,56	1,38
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	74,81	47,49
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	fara	similar	in apropiere
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		5%	0%	5%
		1	0	2
Preț ajustat (Euro / mp)		30,72	74,81	49,86
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior -	deschidere-25 ml rap. Laturi
	12	raport laturi -inferior	deschidere 17,5ml- superior	1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	-10%	-20%
		1,54	-7,48	-9,97
Preț ajustat (Euro / mp)		32,26	67,33	39,89
Amenajare	construit	liber	se vinde cu constructii	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-5,00	-35,00	-10,00
Preț ajustat (Euro / mp)		27,26	32,33	29,89
ajustare totală brută		11	46	28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		38,1%	61,4%	63,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	27,26	27,26	32,33	29,89

Suprafata teren exclusiv = **394,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,9454**
 Valoare teren exclusiv = **53114 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **53.000 LEI**
 echivalent **10.717 EURO**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

***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. Cuanturnul 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 orasulu ;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

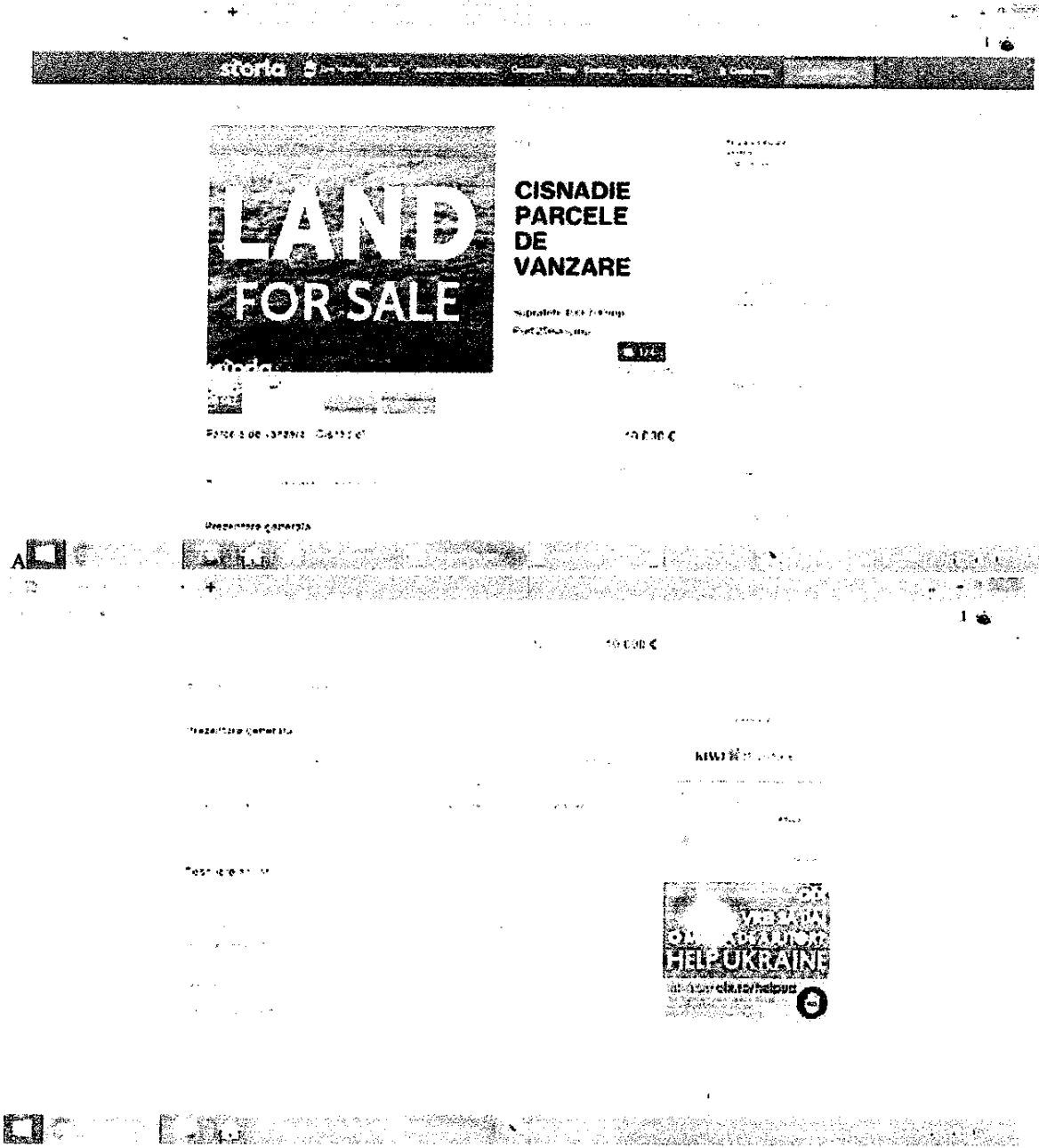
Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

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

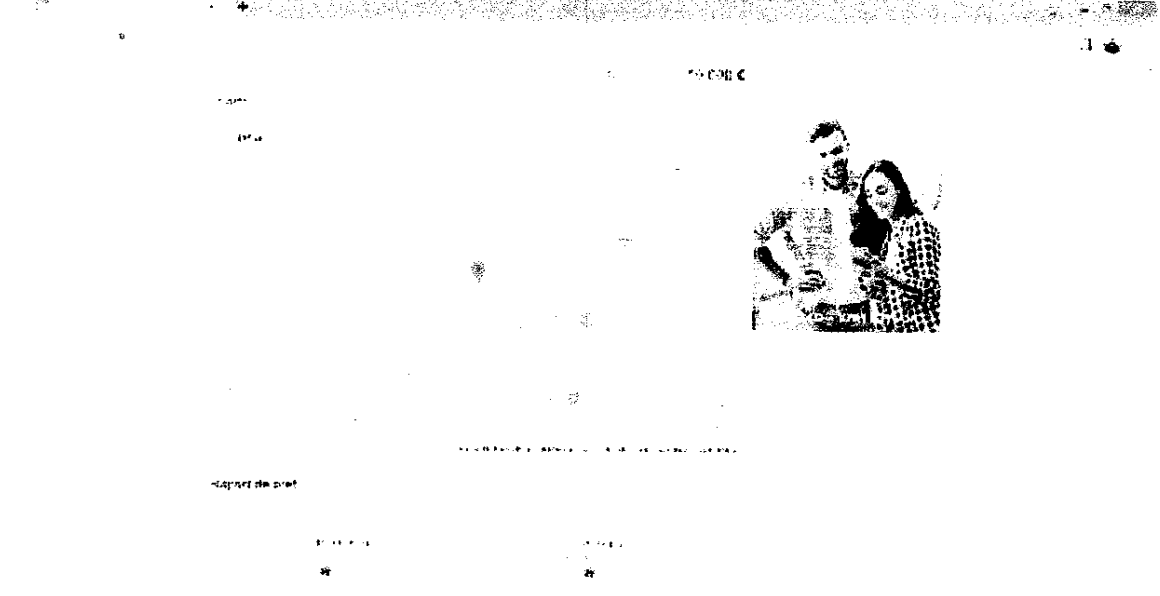
Ajustare pentru amenajare - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A ,B,C intrucat terenul este liber (-5Euro) ajustari negative la comparabila B (-35Euro) terenul se vinde cu constructii , ajustari negative la comparabila C (-10euro) terenul este liber;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie
Date despre vânzari și cotații

Comparabila

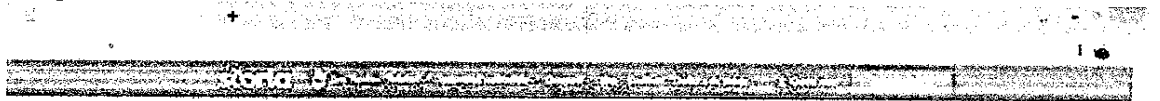


RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



Imagini de prezentare a terenului si a constructiilor aferente.

Comparabila B

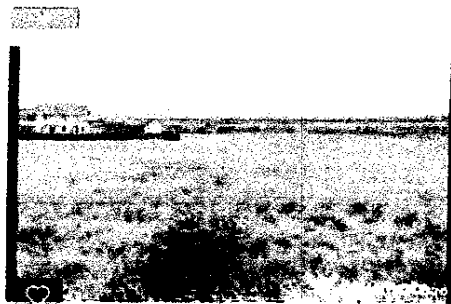
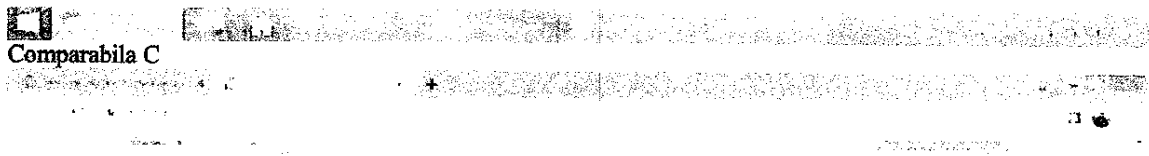
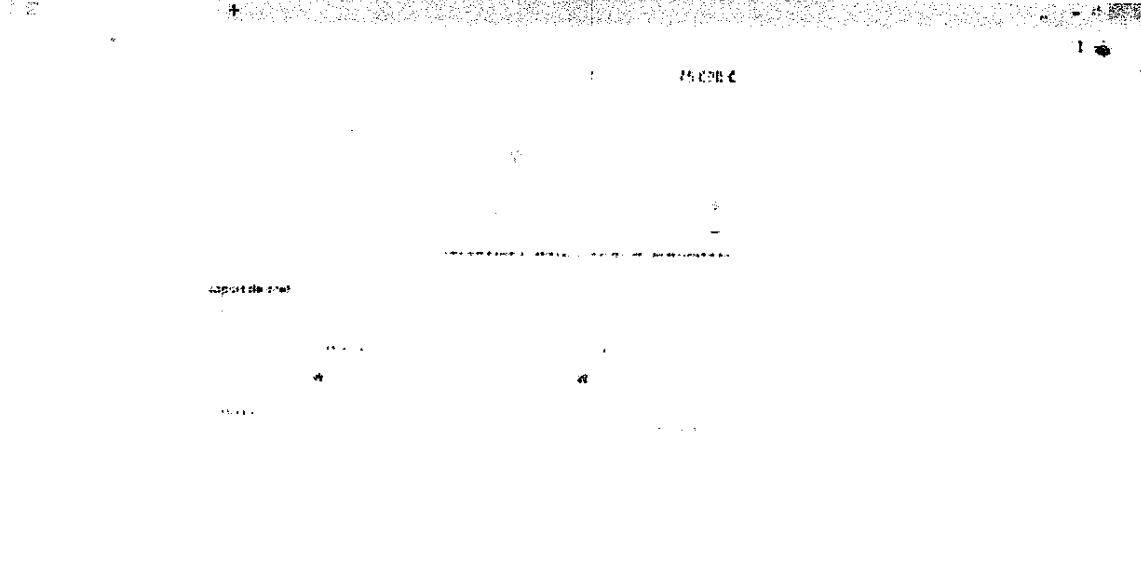


Venituri nete - Familie din Orasul Cismadie

75.000 €

Prezentare comparabilă

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie



22500 €

TEMPERATURA MEDIU (T_{amb})

22.5 °C

22.5 °C



22500 €

TEMPERATURA MEDIU (T_{amb})

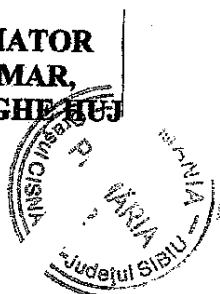
22.5 °C

22.5 °C



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT: Orasul Cisnadie

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE BUJ**





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 11985 din 05/07/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 622 din 05/07/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL- TEREN REPARTIZAT CU LEGEA 15/2003

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, satul -, cod poșt
555300, PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fx
02695961147, e-mail -, înregistrată la nr.11985 din 05/07/2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, sat
-, cod poștal 555300, IRISULUI, nr. 13, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identific
prin CF 103272 nr. topografic / nr. cadastral/ 103272-C1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobat
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: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE COTA 1/1 SI CU
DREPT DE FOLOSINTA L. 15/2003 NADU SIMONA COTA 1/1; INTABULARE, drept de IPOTECA, valoare
233000 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului, dobândit prin Convenție, cota 1/1 ALPHA BANK
ROMANIA SA

* 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 : L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;

* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; P.U.Z aprobat cu H.C.L 138/2011; H.C.L. 154/2021

* reglementări fiscale: H.C.L. 66/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: INSIRUIT=FRONT 8,00M PENTRU SUPRAFATA DE 150,00MP, CUPLAT=FRONT 12,00M PENTRU 250,00MP SI IZOLAT=FRONT 14,00M PENTRU SUPRAFATA DE 350MP;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.00m
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile se vor retrage față de limita stanga a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin 4.00m, retras față de limita dreapta a parcelei conform codului civil sau alipit, retras fata de limita posterioara minim 5m
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE MINIM UN LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA; L2 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L2 Cispădie - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M (10.0m la cornișa);
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT: (maxim) = 40%
- * CUT: CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp ADC/mp teren;
- * SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- * ÎMPREJMUIRI: L2 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
VANZARE IMOBIL- TEREN REPARTIZAT CU LEGEA 15/2003

**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/DESFĂINȚARE 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

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin



Arhitect șef,
Iulia Iordache

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. — din 07.07.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 07.07.2024.

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

Dna Iamfe
24.07.2022

Dir. Tehnic
07.07.2022

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	1812 / 0. IUN. 2022
Nr. ieșire	/

Catre Primăria Cisnădie

Subsemnata Nadu Simona, cu domiciliul în Cisnădie, strada Livenessii, nr.2, bl.B, ap.8, județul Sibiu, având CNP _____, c.i. seria _____, nr. _____ solicit achiziționarea terenului pe care mi-am ridicat casa, teren primit în data de 1 septembrie 2017 de la Primăria orașului Cisnădie, prin procesul verbal de punere în posesie nr. 11438, identificat cu CF 103272, cu suprafața de 394 m², destinat construirii unei locuințe, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003 și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. 132/2017.

Mentionez că am primit acest teren fără utilități, fiind nevoită să trag apă, canalizarea și curentul electric pe bani proprii. Urmează ca până în luna noiembrie 2022, conform contractului încheiat cu Del Gas să mă racordez și la gaz.


Atașez la cerere copie după c.i. și un extras C.F.

Cisnădie
30.06.2022

Cu stimă,



Nr. cerere	63723
Ziua	29
Luna	06
Anul	2022
Cod verificare 100116908939	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103272 Cîsnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu, strada Irisului, nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103272	394	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103272-C1	Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu, strada Irisului, nr. 13	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:281 mp; LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E COMPUSA DIN: LA PARTER: VESTIBUL, CAMERA DE OASPETI, BAIE, DEBARA, BUCATARIE, LIVING, BAIE, BIBLIOTECA, VESTIBUL, TERASA NEACOPERITA, TERASA NEACOPERITA, GARAJ; LA ETAJ: DORMITOR, DORMITOR, HOL, BAIE, DRESSING, HOL, BAIE, DORMITOR; CONSTRUITA IN ANUL 2019

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12454 / 09/03/2011 Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CİSNADIE (Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in ch. 23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CİSNADIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102943/Cîsnadie, in scrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cîsnadie, in scrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;	A1
75577 / 04/09/2019 Act Administrativ nr. 133 (Certificat de atestare a edificarii constructiei), din 20/08/2019 emis de Primaria Cîsnadie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2928 (Certificat energetic), din 09/07/2019 emis de Ing. Purta Adrian; Act Administrativ nr. 9060 (Certificat de nomenclatura stradala), din 08/07/2019 emis de Primaria Cîsnadie; Act Administrativ nr. 24, din 27/08/2019 emis de Primaria Cîsnadie;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) NADU SIMONA	A1.1
8412 / 30/01/2020 Act Notarial nr. 160, din 29/01/2020 emis de Dan Valerica;		
B6	se noteaza interdictia de grevare cu sarcini si/sau servituti in favoarea: ALPHA BANK ROMANIA SA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
75229 / 04/09/2017 Act Administrativ nr. 132, din 27/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CİSNADIE; Act Administrativ nr. 11438, din 01/09/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI CİSNADIE;	

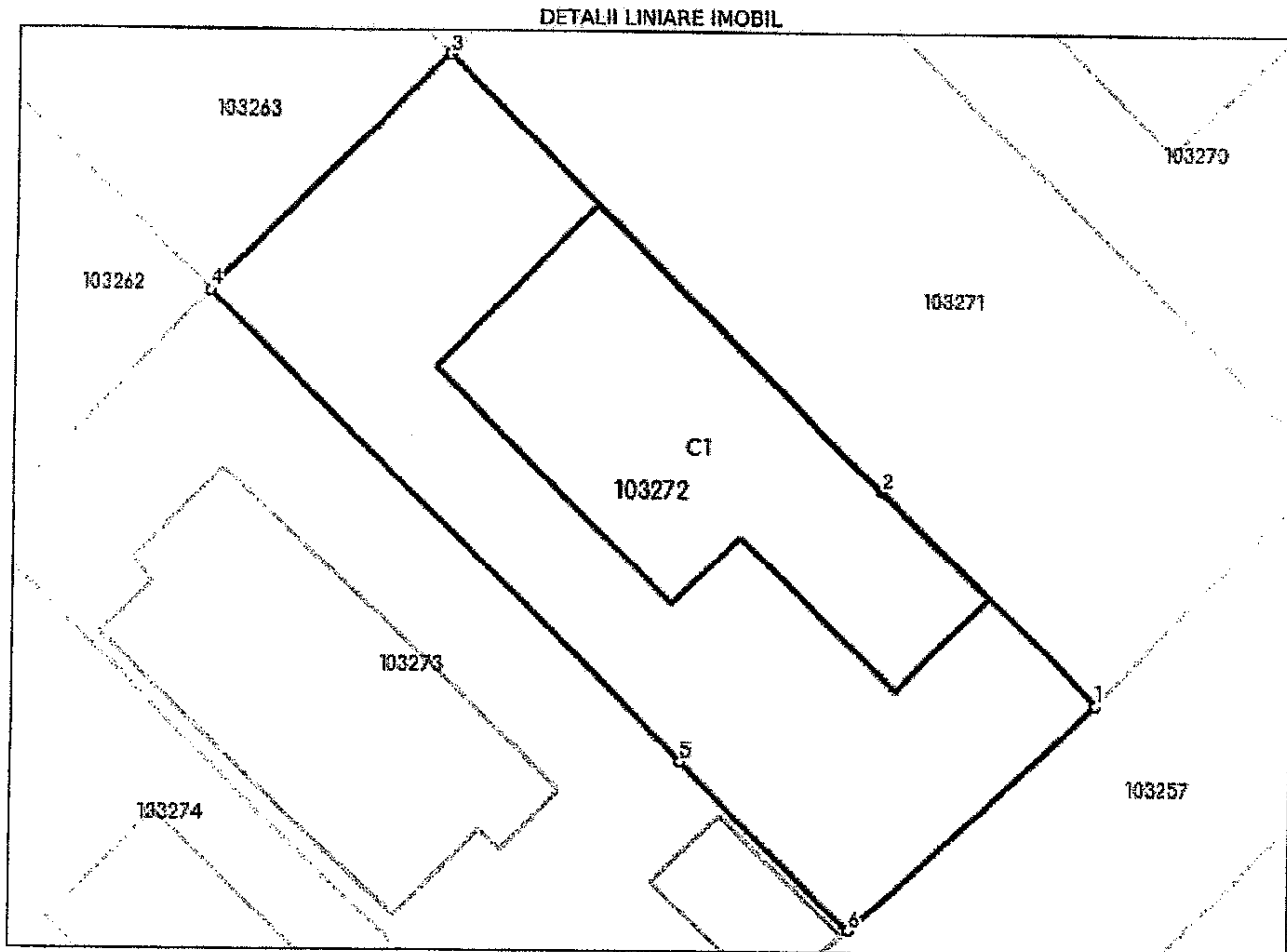
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, L.15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NADU SIMONA	A1
Act Administrativ nr. seria CY nr. 011764, din 05/05/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SIBIU;		
C4	se noteaza schimbarea numelui beneficiarului dreptului de folosinta de sub C3 din Pirvu Simona in Nadu Simona	A1
8412 / 30/01/2020		
Act Notarial nr. 160, din 29/01/2020 emis de Dan Valerica;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:233000 LE și celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103272	394	

* 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	394	-	-	-	Teren împrejmuit, 1 loc de parcare

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103272-C1	construcții de locuințe	136	Cu acte	S. construită la sol:136 mp; S. construită desfășurată:281 mp; LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E COMPUSA DIN: LA PARTER: VESTIBUL, CAMERA DE OASPEȚI, BAIE, DEBARA, BUCATARIE, LIVING, BAIE, BIBLIOTECA, VESTIBUL, TERASA NEACOPERITA, TERASA NEACOPERITA, GARAJ; LA ETAJ: DORMITOR, DORMITOR, HOL, BAIE, DRESSING, HOL, BAIE, DORMITOR; CONSTRUITA IN ANUL 2019

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	10.927
2	3	22.124
3	4	12.0
4	5	23.995
5	6	8.626
6	1	12.0

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/06/2022, 09:02

