

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.14
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie și
Societatea Rubin Development SRL

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 27 ianuarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 540/10.01.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 612/10.01.2022 privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie și Societatea Rubin Development SRL, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.669/25.01.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr.663/25.01.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr.516/26.01.2022;

Potrivit prevederilor art. 1763, art.1764 și art 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. „b” și alin. (4) lit. „a”, art. 108 lit. (e), art. 139 alin (2), art.140 alin.(1), art.196 alin.(1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 656/11.01.2022, întocmit de evaluator autorizat Auditor Vasilie SRL, având ca obiect imobilul teren în suprafață de 1002 mp, identificat în CF nr.113403 Cisnădie, nr. Cadastral/topografic 113403 situat în orașul Cisnădie strada Sibiului FN-Cartierul Arhitecților, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 1147/17.01.2022, întocmit de evaluator autorizat Auditor Vasilie SRL, având ca obiect imobilul teren în suprafață totală de 1002 mp înscris în CF nr.113825 Cisnădie, nr.cadastral/topografic 113825 situat în orașul Cisnădie strada Sibiului FN-Cartierul Arhitecților, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie, cu sediul în orașul Cisnădie strada Piața Revoluției nr. 1, pe de o parte și Societatea Rubin Development SRL cu sediul în Sibiu, strada Calea Șurii Mici FN, Blue 1, parter, Ap.8, J32/167/2018, pe de altă parte, după cum urmează:

- Orașul Cisnădie transmite în proprietatea Societății Rubin Development SRL, fără plata vreunei sulte, terenul proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie în suprafață de 1002 mp, identificat în CF nr.113403 Cisnădie, nr. Cadastral/topografic 113403 situat în orașul Cisnădie strada Sibiului FN-Cartierul Arhitecților, evaluat la suma de 67.635 euro, respectiv 334.732 lei.,

- Societatea Rubin Development SRL transmite în proprietatea Oraşului Cisnădie, fără plata vreunei sulte, terenul proprietate exclusivă Societatea Rubin Development SRL, în suprafaţă totală de 1002 mp înscris în CF nr.113825 Cisnădie, nr.cadastral/topografic 113825, situat în oraşul Cisnădie strada Sibiului FN-Cartierul Arhitecţilor, evaluat la suma de 67.635 euro, respectiv 334.732 lei.

Art.4 Terenul în suprafaţă totală de 1002 mp înscris în CF nr.113825 Cisnădie, nr.cadastral/topografic 113825 situat în oraşul Cisnădie strada Sibiului FN-Cartierul Arhitecţilor se va introduce în inventarul domeniului public al oraşului Cisnădie cu valoarea contabilă de 334.732 lei, cu respectarea prevederilor legale referitoare la actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public şi va avea destinaţia de imobil pentru realizarea unei unităţi de învăţământ.

Art.5 Se împuterniceşte primarul oraşului Cisnădie, dl. Gheorghe Huja, pentru semnarea contractului de schimb în formă autentică la notarul public.

Art.6 Cheltuielile pentru încheierea contractului de schimb se suportă în mod egal de către ambele părţi.

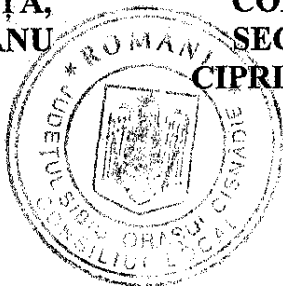
Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarului oraşului Cisnădie, prin Direcţia tehnică şi Direcţia economică.

Art.8 Comunicarea şi afişarea prezentei se vor face prin grija Direcţiei administraţie publică locală.

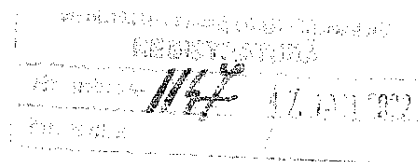
Adoptată la Cisnădie în data de 27 ianuarie 2022, cu 17 voturi „pentru”.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUŞU**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Direcția economică —
1 ex. Compartimentul financiar-contabil —
1 ex. Direcția tehnică
1 ex. Afișaj —
1 ex. Societatea Rubin Development SRL, Sibiu, strada Calea Șurii Mici FN, Blue 1, parter, Ap.8, —



VASILE FOCEN EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR SPECIALIZAREA EPI, EBM

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

<p>Client:</p>	<p>PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu</p>
	<p>Descrierea Proprietatii: Teren in sprafata de 1 002 mp.</p> <p>Adresa Proprietatii: Cisnădie intravilan, Jud. Sibiu. CF 113825 Cisnădie , Nr. Cadastral 113825,</p>
	<p>Data evaluarii: 20 noiembrie 2021</p>
	<p>Valoarea de piata estimata pentru imobile:</p> <p>EUR - 67 635</p> <p>Echivalent LEI - 334 732</p> <p>Curs schimb: 1 EUR = 4,9491 RON</p>
	<p>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</p>

1. Raport întocmit de evaluatorul autorizat Legitimatie ANEVAR Asigurare profesionala	VASILIE EUGEN
	Nr. 17023/2018
	10.000 EUR - Allianz Tiriac
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> o Sibiu o Strada Infratirii Nr. 2A Jud. Sibiu o Telefon: 0728 315717 o Tel/Fax: 0269 221724 o E-mail: eugenvasilie@yahoo.com
2. CLIENT	Primăria orasului Cisnădie
Adresa	Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu
DESTINATARUL RAPORTULUI	Primăria orasului Cisnădie Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate imobiliara de tip: Teren in sprafata de 1 002 mp.
Proprietar	Persoana juridica: SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU
Adresa proprietății	Cisnădie intravilan, Jud. Sibiu. CF 113825 Cisnădie , Nr. Cadastral 113825,
4. DECLARAREA VALORII	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN: METODA COMPARATIEI DIRECTE
	EUR - 67 635
	Echivalent LEI - 334 732
	VALOAREA NU CONTINE TVA

II CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- ✓ proprietatea nu a fost inspectată personal de către evaluator
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai sus.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului), în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Sibiu

Evaluator Autorizat-Membru Titular,

20 noiembrie 2021.

ing. Vasilie Eugen

III. PREMISELE EVALUĂRII

1. DATE GENERALE

Solicitantul prezentului raport de evaluare este **Primăria orasului Cisnădie**

Destinatarul raportului este **Primăria orasului Cisnădie**

Scopul evaluării este stabilirea valori de piata in scopul informarii solicitantului evaluarii.

Tipul proprietății evaluate

Teren în suprafață din acte de 1 002 mp., situat în intravilanul localității Cisnădie, județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară nr. 113825 oraș Cisnădie, Nr. cadastral/nr. topografic 113825, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat in copie.

Terenul este în proprietatea SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU, cod de identificare fiscală RO38822335 număr de ordine în registrul comerțului nr. J32/167/2018, cu sediul social în Sibiu, Calea Surii Mici, Nr.Fn, Bl. Blue 1, Et.P, Ap.8.

Terenurile fac parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Funcțiunea dominantă a zonei

SUBZONA A - locuire și comerț/servicii

SUBZONA B - locuire si comerț/servicii

SUBZONA C - locuire si comerț/servicii/educatie

SUBZONA D - locuire si comerț/servicii

SUBZONA E - servicii, comerț, instituții, educație

Utilizări admise:

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol

spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe semi-colective sau colective mici, în regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime S+P+2E;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

Instituții, servicii și echipamente de cartier;

sedii ale unor instituții publice, companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- pentru funcțiunea de educație este necesara satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație; elaborarea unei documentații PUD pentru organizarea ocupării parcelei; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; locuire
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Componența proprietății:-conform anexelor atasate prezentei lucrari

Dreptul de proprietate luat în considerare de către evaluator în stabilirea valorii este dreptul de proprietate deplin asupra amplasamentului. Aceasta presupune că toate prerogativele dreptului de proprietate sunt exercitate în mod liber, exclusiv și absolut, însă cu bună credință și în limitele determinate de lege. Conform Constituției României, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarul

În extrasele CF anexate lucrării nu sunt prevăzute sarcini asupra proprietății .

Data evaluării : 20 noiembrie 2021

Cursul valutar anunțat de Banca Națională a României valabil la data evaluării este de

1 EURO = 4,9491 lei.

Conformitatea raportului cu Standardele Internaționale de Evaluare

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul, persoana calificată ANEVAR a respectat codul deontologic al profesiei adoptat de către ANEVAR.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 .

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

CF. 113825 Cîsnădie Nr.cad: 113825;

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Raportul de evaluare urmărește estimarea valorii de piață.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", după cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

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

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: " Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției".

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin comparații de piață se bazează pe estimarea valorii proprietății imobiliare de evaluat prin comparație cu tranzacții sau oferte de proprietăți similare consemnate pe piața specifică.

2. ETAPELE ÎNTOCMIRII RAPORTULUI ȘI SURSE DE INFORMARE

Prezentul raport a fost întocmit cu respectarea „pașilor” necesari procesului de evaluare, adică următoarele **etape**:

- identificarea imobilului subiect atât din punct de vedere fizic, adică amplasarea în zonă și caracteristici, cât și din punct de vedere juridic, respectiv conformitatea actelor puse la dispoziția evaluatorului- contracte de vânzare-cumparare, extras CF cu realitatea și concordanța (în sensul de identitate) dintre situația de drept și cea de fapt a imobilului;
- identificarea elementelor specifice pieței imobiliare din zonă;
- verificarea informațiilor obținute de pe piață;
- analiza informațiilor însușite, prin prisma elementelor definiției ale pieței –cererea, oferta și echilibrul dintre acestea;
- menționarea în raport a tuturor faptelor cunoscute, relevante în determinarea valorii proprietății;
- alegerea unor imobile comparabile cu proprietatea subiect, precum și a criteriilor de comparație relevante
- realizarea unei analize care să conducă la alegerea valorii optime, ca valoare de piață a imobilului subiect;
- studiul pieței în vederea determinării ratei de capitalizare specifice imobilelor de tipul celui supus evaluării;
- fundamentarea analizelor efectuate și a concluziilor prezentate în raport;
- reconcilierea rezultatelor și propunerea valorii.

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport:

- informații de la agenții imobiliare din județul Sibiu . Aceste informații nu sunt exacte deoarece reprezintă așteptările vânzătorului. În plus, prin aceste prețuri se dorește de cele mai multe ori și acoperirea cheltuielilor de vânzare, inclusiv comisionul agenției, ceea ce excede valorii de piață definită prin Standardele Internaționale de Evaluare;
- informații furnizate de proprietar sau reprezentantii acestuia în mod verbal, o parte din acestea fiind și confirmate prin documente, cu privire la situația juridică a terenului, la istoricul proprietății.
- informațiile din mica publicitate, asemeni celor de la agenții reflectă așteptările vânzătorului. Prețurile anunțate sunt mai mari cu un procent la care vânzătorul este pregătit să renunțe în urma negocierilor;
- vecinii proprietății subiect de obicei au cunoștință despre prețul cu care s-au tranzacționat proprietăți similare în zonă, fiind interesați de piața imobiliară ce include propriile lor proprietăți;

- informații de la Biroul Notarului Public au un grad mare de relativitate, deoarece părțile implicate nu declară întotdeauna prețul real al tranzacției, în scopul fraudării legilor fiscale și de impozitare, deși aceasta trage nulitatea actelor;
- cărți și reviste de specialitate;
- publicațiile Comisiei Naționale de Statistică în ceea ce privește evoluția prețurilor și indicii de actualizare statistici.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de aceste rapoarte sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale

- Nu sunt.

Ipoteze

- proprietatea este evaluată la solicitarea Primăriei orașului Cisnădie
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și

- luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
 - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
 - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
 - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Clauze de nepublicare:

- posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- conținutul acestui raport în totalitate sau în parte, în special concluziile și identitatea evaluatorului, nu va fi difuzat în public prin reclame, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în prezentul raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;

Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- beneficiarul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- raportul de evaluare este folosit în scopul declarat de către client și prezentat în conținutul lucrării;
- evaluarea a fost efectuată raportat la situația actuală a proprietății imobiliare, schimbarea acesteia determinând o valoare de piață a proprietății diferită de cea estimată;
- valoarea estimată este valabilă doar la data evaluării;
- au fost prezentate toate aspectele accesibile care ar putea sprijini beneficiarul;
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea evaluată sau la valoarea estimată pentru aceasta, prin contractul de prestări servicii nefiind încheiate în prealabil asemenea clauze.

IV. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE

I. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară o putem defini ca **totalitatea actelor de tranzacționare** (vânzare –cumpărare sau schimb) încheiate între persoane fizice sau juridice, având ca obiect proprietăți imobiliare, precum și **totalitatea relațiilor ce se stabilesc în cadrul acestora, într-un spațiu determinat.**

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRI SIBIU

C.F.113825 Cîsnădie Nr.cad:113825;

Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării, și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

Din definiție rezultă că piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Unicitatea fiecărei proprietăți imobiliare, precum și valoarea ridicată a acestui tip de proprietate determină caracteristicile generale ale pieței imobiliare.

Deoarece tranzacțiile imobiliare necesită o putere mare de cumpărare numărul lor este relativ mic, astfel, nu putem afirma existența unei piețe eficiente. Ca orice piață liberă, piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, însă achiziționarea imobilelor, privite ca investiții de durată depind de un număr mare de factori, începând cu valoarea medie și stabilitatea veniturilor populație, până la rata dobânzilor sau mărimea avansului de plată.

Această serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care-și pun amprenta asupra pieței, acționează în mod direct asupra cererii și ofertei, ca elemente definitorii ale acesteia.

Deși cererea și oferta sunt elemente esențiale în stabilirea prețurilor, piața imobiliară, nefiind una eficientă, nu se autoreglează, deseori fiind influențată de reglementări guvernamentale sau locale.

Piața imobiliară traversează, și în România, o perioadă critică.

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ultimii ani, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și semnale de retragere a celor pentru care domeniul investițiilor în terenuri se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid.

2. IDENTIFICAREA ȘI STUDIUL PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

O piață imobiliară nu-și poate concretiza caracteristicile specifice, fără a fi stabilit în prealabil spațiul în care aceasta acționează.

Cisnădie (denumire veche Cisnădia Mare, denumiri în dialectul săsesc Hielt, Hilt și Helt, în germană Heltau, în maghiară Nagydisznód, Disznód) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania,

RĂPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

C.F. 113825 Cisnădie Nr.cad: 113825;

România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara. Se află la 10 km sud de Sibiu, pe valea pârâului Argintului (Silberbach) și a pârâului Ursului (Bärenbach), la poalele Măgurii Cisnădiei (Götzenberg).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Cisnădie se ridică la 14.282 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 15.648 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (90,49%), cu o minoritate de germani (1,52%). Pentru 6,75% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,13%), dar există și minorități de creștini după evanghelie (2,65%) și luterani de confesiune augustină (1,12%). Pentru 6,97% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Printr-o privire comparativă asupra prețurilor, în general, practicate în Uniunea Europeană și cele practicate în țara noastră se observă diferența foarte mare dintre valorile cu care se tranzacționează imobilele în spațiul european și prețurile practicate în România, în condițiile în care există similitudine pe anumite segmente de piață. Însă nu trebuie pierdut din vedere faptul că prețurile trebuie totuși să fie accesibile, veniturile mici nepermițând o aliniere a prețurilor pe piața imobiliară din România cu piața imobiliară europeană.

3.OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

4.CEREREA

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În condițiile economice actuale, în special instabilitatea locurilor de muncă și a veniturilor ori scăderea puterii de cumpărare a leului, ideea de a economisi din veniturile salariale o sumă suficientă achiziționării unui imobil este aproape utopică. Ca urmare, cumpărarea de proprietăți imobiliare, în condiții de plată integrală cash, este accesibilă unui număr restrâns de persoane, care fie provin din familii cu averi considerabile, fie conduc afaceri profitabile. Piața –țintă a acestor persoane este cea a terenurilor situate în cartiere noi și destinate construirii de locuințe.

O putere de cumpărare mai ridicată o au persoanele străine sau românii care lucrează în străinătate. Cetățenii străini pot înființa în România societăți –persoane juridice române, în numele cărora să achiziționeze proprietăți imobiliare, de orice fel, în special

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

C.F. 113825 Cisnădie Nr.cad: 113825;

fiind vizate proprietăți industriale. În ceea ce privește cetățenii români, salarizați în străinătate, aceștia preferă investițiile în proprietăți imobiliare tip apartamente și terenuri pentru construcții.

5. ECHILIBRUL PIEȚEI – ANALIZE ȘI PREVIZIUNI

Echilibrul pe piața imobiliară este un punct teoretic, rareori atins, aproape utopic.

În prezent, piața imobiliară a județului Sibiu pentru proprietăți de genul celei analizate se află în dezechilibru

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial, luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate

Piața imobiliară în 2021, se poate compara cu situația de criză de acum zece ani. Ratele la credite se vor majora odată cu creșterea cursului euro, ceea ce i-ar putea pe descuraja pe români să apeleze la împrumuturi bancare.

V. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

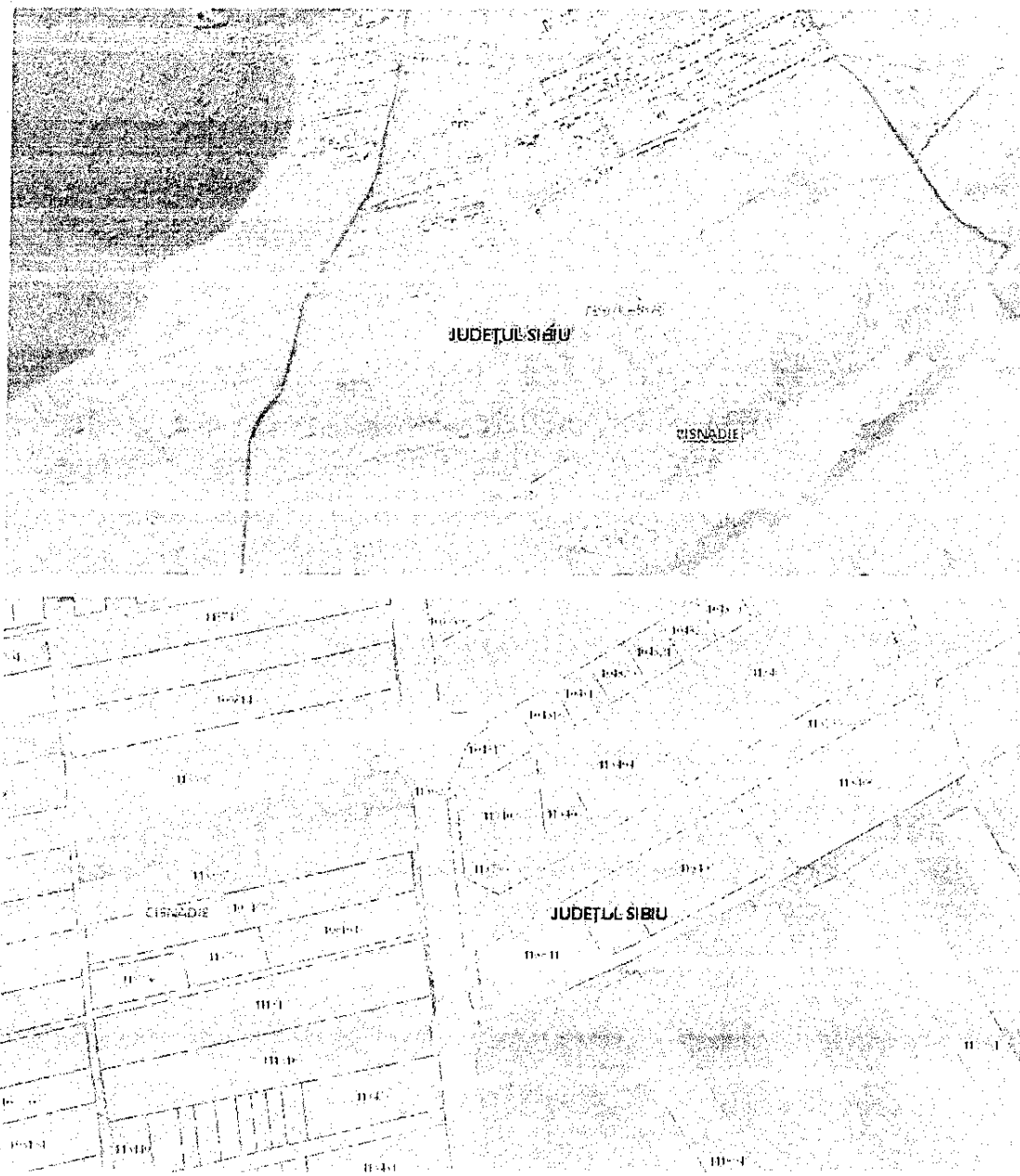
I. AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară este situată în intravilanul orașului Cisnădie.

Terenul face parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

Terenul este relativ plan și nu prezintă fenomene geomorfologice defavorabile (alunecări, eroziuni, baltiri, etc).

Accesul la proprietate se face din drumul județean DJ 106 C Sibiu-Cisnădie printr-un drum de exploatare.



2. ISTORIC ȘI SITUAȚIE JURIDICĂ

Dreptul de proprietate luat în considerare de către evaluator în stabilirea valorii este dreptul de proprietate deplin asupra amplasamentului. Aceasta presupune că toate prerogativele dreptului de proprietate sunt exercitate în mod liber, exclusiv și absolut, însă cu bună credință și în limitele determinate de lege. Conform Constituției României,

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

C.F. 113825 Cisnădie Nr.cad.113825;

dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarul

Imobilul subiect este compus din:

Tipul proprietății evaluate

Teren în suprafață din acte de 1 002 mp., situat în intravilanul localității Cisnădie, județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară nr. 113825 oraș Cisnădie, Nr. cadastral/nr. topografic 113825, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat în copie.

Terenul este în proprietatea SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU, cod de identificare fiscală RO38822335 număr de ordine în registrul comerțului nr. J32/167/2018, cu sediul social în Sibiu, Calea Surii Mici, Nr.Fn, Bl. Blue 1, Et.P, Ap.8.

Terenurile fac parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

În extrasul CF nu sunt prevăzute sarcini asupra proprietății .

VI. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi **teren construit**

Practic, ținând cont de dotările existente, există o singură alternativă de utilizare și anume păstrarea destinației actuale respectiv de teren de construcții .

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite rezultă:

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

CF.113825 Cisnădie Nr.cad:113825:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**;
- criteriul **fezabilă financiar** presupune că veniturile provenite din exploatarea activului acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită;
- **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatarei în varianta aleasă.

VII. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului a fost făcută de evaluator prin metoda recunoscuta de Standardele Internaționale de evaluare respectiv metoda comparațiilor directe.

Pentru a determina o valoare corectă, întreaga suprafață de teren a proprietății, este teren liber.

Premisa majoră a metodei comparațiilor de piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Procedura de aplicare a metodei comparațiilor de piață are următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții sau oferte de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- verificare și confirmarea veridicității/corectitudinii datelor btinute;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile);
- analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietății și tranzacții, care influențează valoarea;

- elementele de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii

S-au analizat caracteristicile a 4 proprietăți asemănătoare celei supuse evaluării și s-au aplicat corecțiile necesare

Pentru efectuarea corecțiilor s-a folosit grila de piață, anexată prezentului raport de evaluare, în care sunt prezentate pe linii elementele de comparație, iar pe coloane imobilul supus evaluării și proprietățile comparabile.

În zona în care este situat imobilul subiect nu există suficiente date despre tranzacții, folosindu-se drept comparabile oferte de vânzare pentru terenuri cu caracteristici apropiate.

Caracteristicile acestor comparabile au fost analizate și comparate cu cele ale terenului supus evaluării.

Analiza între terenul de evaluat și terenurile cu care se compară, s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a patru oferte relativ recente și a căror caracteristici principale sunt prezentate în tabelul următor

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața Nr. Top 113825(mp):	1002	1120	1108	2500	1066
	Forma: raport front / adancime:	dreptunghiular				
	Topografie:	plan	plana	plana	plana	plana
8	Utilitati	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
9	Zonare:	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
	Pret total (EURO)		90.000	97.000	212.500	92.000
	Pret / mp (EURO)		80.36	87.55	85.00	86.30

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este "grila datelor de piață" care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile .

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	-	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Calea Cisnădiei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	1002	1120	1108	2500	1066
	PREȚ VÂNZARE EUR		90.000	77.400	212.500	92.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 80.36	€ 87.55	€ 85.00	€ 86.30
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-8.04	-8.75	-8.50	-8.63

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

C.F. 113825 Cisnădie Nr.cad: 113825:

	Pret de vanzare corectat		72.32	78.80	76.50	77.67
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	0
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
3	CONDITII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala					
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
4	CONDITII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
5	CONDITII DE PIATĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

		(EUR/mp)				
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	1002	1120	1108	2500	1066
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	-5.0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	-€ 3.83	€ 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	trapezoidal				
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	plan	plana	plana	plana	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 72.68	€ 77.67
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	în apropiere	în apropiere	în apropiere	în apropiere	în apropiere
	Corecție unitară sau procentuală		-7%	-10%	-5%	-10%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		-€ 5.06	-€ 7.88	-€ 3.63	-€ 7.77
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
g	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan
	Corecție unitară sau		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

	procentuaia					
	Corecție totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
	Corecție unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 67.3	€ 70.9	€ 69.0	€ 69.9
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 13.10	-€ 7.88	-€ 15.96	-€ 16.40
		(procentual)	-16%	-9%	-19%	-19%
		(absolut)	€ 13.10	€ 16.63	€ 15.96	€ 16.40
	Corecție totală brută	(procentual)	18.1%	21.1%	20.9%	21.1%
	Suprafata	1002				
	Opinie / mp	€ 67.5				
	Valoare estimata EURO	67,635				
	Valoare RON	334,732				
	Curs valutar	4.9491				
	Data evaluarii	20/11/2021				

Explicațiile corecțiilor aplicate

1. pentru faptul ca proprietatile comparabile sunt la stadiu de oferta sa aplicat o corectie, precum si datorita faptului ca vanzarea se face prin executare silita s-a aplicat o corectie negativa de 10%
2. pentru dimensiune s-a ajustat comparabila C
3. pentru utilitati s-au ajustat negative toate comparabilele avand utilitatile mai aproape decat imobilul subiect

Prin insumarea valorilor absolute ale corecțiilor și ținând cont de numărul minim de corecții aplicat comparabilelor se observă că comparabila A este cea mai apropiată de proprietatea evaluată.

In consecință se estimează valoarea terenurilor analizate, prin metoda comparației la **67,50Euro/mp respectiv 334,06 lei/mp.**

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TEREN APARTINAND SC RUBIN DEVELOPMENT SRL SIBIU

C.F. 113825 Cispadiu Nr.cad: 113825;

NOIEMBRIE 2021

Page 22

VIII- PROPUNEREA VALORII

Opinia evaluatorului în ce privește cel mai probabil pret ce s-ar putea obține în cazul unei tranzacționări, obligă la păstrarea unei marje de siguranță prin alegerea valorii propuse. Pentru o alegere corectă evaluatorul trebuie să aibă în vedere următoarele elemente care ar putea să afecteze prețul de tranzacționare:

- Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață la solicitarea clientului

Ca urmare valoarea propusă este cea obținută prin metoda comparației vânzătorilor pentru proprietăți:

Valoare propusă teren 67,50 Euro/mp , adică

334 732 lei (RON) respectiv 67 635 Euro

Valoarea de piață estimată pentru care evaluatorul și-a exprimat opțiunea este susținută de datele obținute de pe piață, considerându-le pertinente și viabile, piața fiind cea care dictează prețurile.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

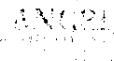
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o comparație;
- Orientarea spre piață.

Caracteristicile valorii estimate sunt:

- Valoarea estimată pentru care a optat evaluatorul include valoarea întregii proprietăți
- Valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării
- Valoarea nu conține TVA
- Prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare funcție de raportul cerere / ofertă la data tranzacției
- Evaluarea este opinia asupra unei valori

IX- ANEXE

- 1. Extrase CF si documente**
- 2. Comparabile pentru proprietati**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113825 Cîsnădie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113825	1.002	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
112060 / 22/10/2021		
Act Notarial nr. 784, din 21/10/2021 emis de Suciu Dorin; Se înființează cartea funciara 113825 a imobilului cu numărul cadastral 113825 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 113408 înscris în cartea funciara 113408;	A1	
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suciu Dorin; Se înființează cartea funciara 113408 a imobilului cu numărul cadastral 113408 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 113350 înscris în cartea funciara 113350;	A1	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 113408/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021;</i> Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suciu Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suciu Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cîsnădie; Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, înch. 30272/29.03.2018, 30281/29.03.2018, înch. 30309/29.03.2018; înch. 65893/11/08/2020; înch. 55886 din 10/07/2020; incheierea nr. 25459/12/03/2021;	A1	
B3 incheierea nr. 18754/23/02/2021; 55886 din 10/07/2020; 30272/29/03/2018; 30281/29/03/2018; 30309/29/03/2018 65893/11/08/2020; incheierea nr. 65893/11/08/2020; dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1		
1) SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 113408/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021; pozitie transcrisa din CF 113350/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018; pozitie transcrisa din CF 113018/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113019/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113020/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113021/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113022/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113023/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113024/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113026/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113027/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113028/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113029/Cîsnădie inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020.</i>		

C. Partea III. SARCINI

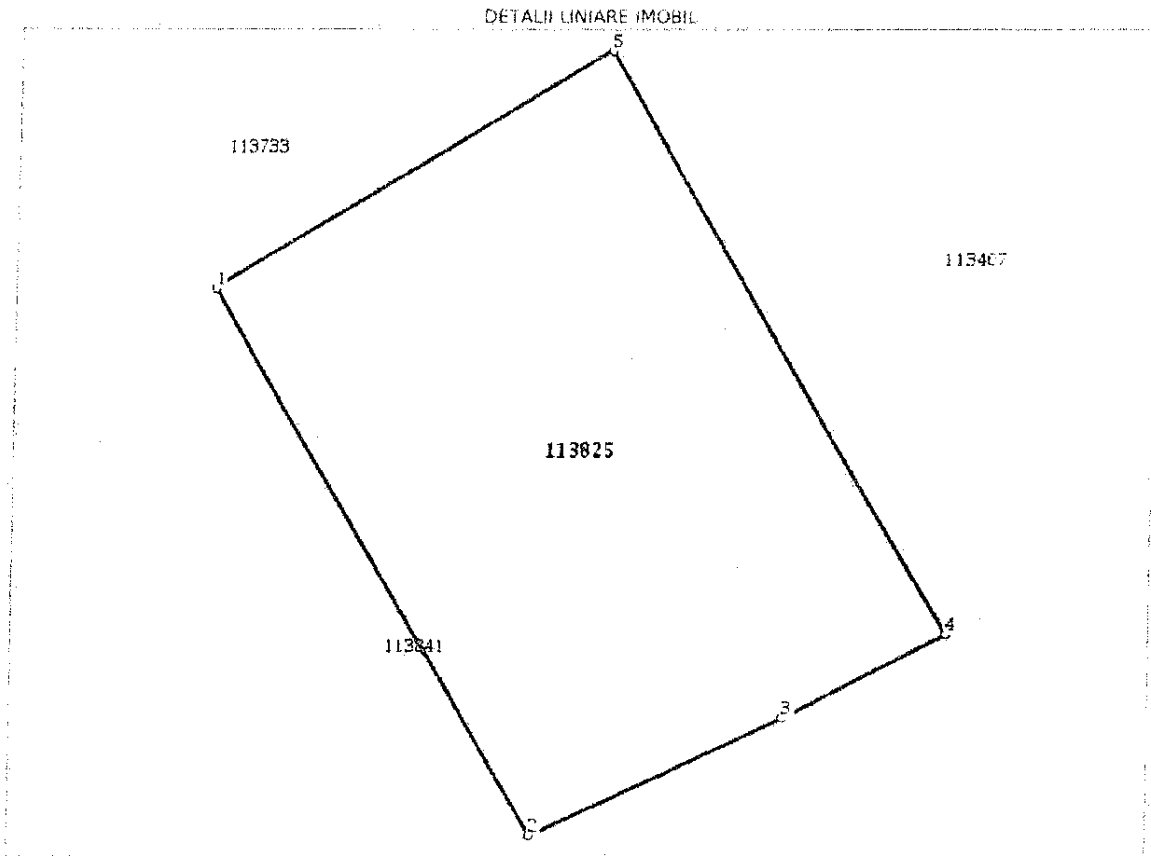
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
113825	1.002	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	faneata	DA	117	-	108/8/2	-	
2	arabil	DA	885	-	105/10/8/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.603
2	3	16.077
3	4	10.47
4	5	38.858
5	1	26.446

- ** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară activă 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 entități 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,

15/11/2021, 12:30



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

Nr. 19200 din 17/11/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1195 din 17/11/2021

În scopul: EVALUARE IMOBIL-TEREN

PRIMARIA ORASULUI CISNADIE prin PRIMAR GHEORGHE HUJA pentru

Ca urmare a Cererii adresate de SC RUBIN DEVELOPMENT SRL
cu sediul în județul Sibiu oras Cismadie satul cod poștal
555300 Piața Revoluției nr. 1 bloc scara et ap tel/fax
0269561147 e-mail primarie@cismadie.ro înregistrată la nr. 19200 din 17/11/2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu oras CISNADIE satul
cod poștal 555300 SIBIULUI nr. FN bloc scara et ap sau identificat
prin CF 113825 nr. topografic / nr. cadastral/ 113825

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este
- * situat în INTRAVILAN PROPRIETAR SC RUBIN DEVELOPMENT SRL
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală ARABIL; FANEATA
- * destinația CARTIER DE LOCUINTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ conform
PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * Stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015 P.U.Z. aprobat cu HCL 151/2020; HCL 154/2021
- * reglementări fiscale HCL 234/2020 ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * CARTIER DE LOCUINTE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICA
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR SUBZONA A, B, C, D, E, cf. PUZ aprobat cu HCL 151/2020, se considera construibile parcelele care îndeplinesc dimensiunile minime în regim CUPLAT suprafața minimă 250m, front min. 12m, IZOLAT suprafața min. 350m, front min. 14m
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR, realizare 1,3-1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cf. PUZ aprobat cu HCL 151/2020, realizare rețea stradala cu profil minim cf. RGU și RLU; staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: S+P+2E+M/EI (h max. 10m la corinșă, h max. 13m la coama/atac etaj retras) conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specific funcțiunii deservite, cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de particularitățile sitului, caracterul zonei și arhitectura clădirilor din vecinătate cu care de află în relații de co-vizibilitate
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT maxim= 40% pentru subzonele A, B, C, D, POT max =60% (comert/servicii și adm publica) max. =25% (educatie); max. 15%(spații verzi publice) pentru subzona E
- * CUT maxim= 1,3 mp ADC/mp teren pentru subzonele A, B, C, D; CUT max. =1,8mp ADC/mp teren (comert/servicii și adm. publica), max.=1,0 mp ADC/mp teren (educatie), max.=0,5mp ADC/mp teren (spații verzi publice) pentru subzona E
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE ÎN URMA PUZ VOR FI PRELuate ÎN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT ȘI TROTUARELE ȘI AU ILUMINAT PUBLIC
- * SPAȚII VERZI: conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * ÎMPREJMUIRE: conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * SUPRAFAȚA TERENULUI: 1002mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
EVALUARE IMOBIL-TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții,

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C

D.T.O.E

D.T.A.D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2 Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4 Studii de specialitate (1 exemplar original)

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI

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

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Primar
Huja Gheorghe

L.S

Secretar General
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef
Jula Ionela

Intocmit/
Baciu Elena

Acritat taxa de 16 lei conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

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

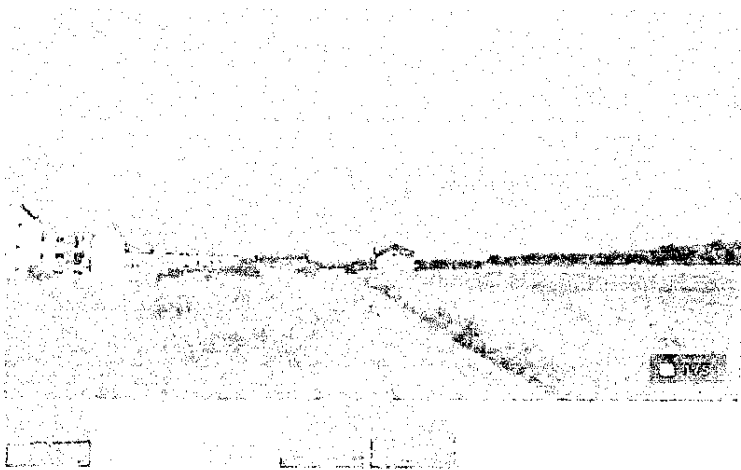
Transmis solicitantului la data de

OFERTE TERENURI

COMPARABILA A

2 parcele de vanzare pe Calea Cismadiei, langa Scoala de Tenis

90 000 €



Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)
Alte oferte imobiliare: [vezi oferta](#)

Descriere anunt

2 parcele de vanzare pe Calea Cismadiei, pe strada din fata langa Scoala de Tenis, in suprafata de 860 m². Inalta de 16m, cu o cale de 16m.

Pentru mai multe detalii, te rugam sa te contactezi la tel: 0751 612 554

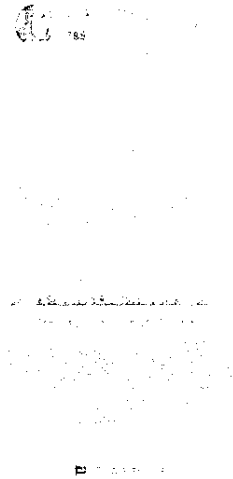
Preț: 90 000 €

Compania noastră este un agent imobiliar acreditat și este membru al Asociației de Agenții Imobiliare din România (A.A.I.R.).

COMPARABILA B

Teren pentru construcții colective, 1108 mp, Calea Cîșnădiei

97 000 €



Prezentare generală

1108 mp, 1108 mp, Calea Cîșnădiei

Descriere anunt

ANUNȚASIMENT: Terenul este situat în zona Dănilă Reșidă, Calea Cîșnădiei în zona rezidențială de construcții nouă în plan de dezvoltare urbană foarte mare pentru a investi.

DESCRIERE: Terenul este situat la aproximativ 200 m de șoseafă și are o suprafață de aproximativ 1108 mp. Terenul este în proprietatea societății. Terenul are o suprafață de 1108 mp și este în proprietatea societății. Terenul are o suprafață de 1108 mp și este în proprietatea societății.

UTILIZABIL: Atrage atenția față de urbanism. P12 este în zona rezidențială de construcții nouă în plan de dezvoltare urbană foarte mare pentru a investi. P12 este în zona rezidențială de construcții nouă în plan de dezvoltare urbană foarte mare pentru a investi.

www.imobiliare.ro

COMPARABILA C

Vano 2500 mq. terra, calce, ceramici B'

A5 E117



MOIS IMOBILIARE

MOIS

MOIS IMOBILIARE

Distribuzione gratuita

Descrizione

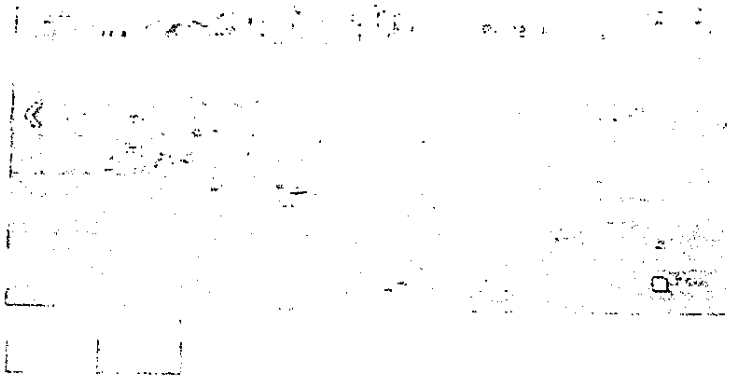
Una casa di oltre 2500 mq. terra ed. in calce e ceramici. In ottime condizioni. In pieno centro nel Quadrilatero Torinese. V. Giustiniani 25. Su piano

per informazioni e visite: 06 47811111 - www.mois.it

ANUNȚ DE VÂNZARE

IMOBILITATE

TABLOU IMOBILITATE



Teren intravilan de vanzare 1065 mp pe Calea Cisnădiei în Sibiu

92 000 €

Prezentare generală

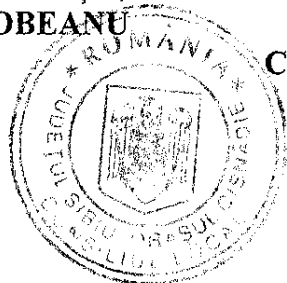
CAI BANI

Descriere anunt

Teren intravilan de vanzare situat pe Calea Cisnădiei în Sibiu, cu o suprafață de 1065 mp. Terenul este în posesia proprietarului și este potrivit pentru construcția unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați persoana responsabilă.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



VASILIE EUGEN -EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR SPECIALIZAREA EPI; EHM

REGISTRUL TERENURILOR
REGISTRATIA

Nr. inregistrare

65611/IAN.2022

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

<p>Client:</p>	<p>PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu</p>
	<p><u>Descrierea Proprietatii:</u> Teren in sprafata de 1 002 mp.</p> <p><u>Adresa Proprietatii:</u> Cisnădie intravilan, Jud. Sibiu. CF 113403 Cisnădie , Nr. Cadastral 113403,</p>
	<p>Data evaluarii: 20 noiembrie 2021</p>
	<p><u>Valoarea de piata estimata pentru imobile:</u></p> <p>EUR - 67 635</p> <p>Echivalent LEI - 334 732</p> <p>Curs schimb: 1 EUR = 4,9491 RON</p>
	<p>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</p>

1. Raport întocmit de evaluatorul autorizat	VASILIE EUGEN
	Legitimatie ANEVAR Nr. 17023/2018
	Asigurare profesionala 10.000 EUR - Allianz Tinac
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> • Sibiu • Strada Infratirii Nr. 2A Jud. Sibiu • Telefon: 0728 315717 • Tel/Fax: 0269 221724 • E-mail: eugenvasilie@yahoo.com
2. CLIENT	Primăria orasului Cisnădie
Adresa	Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu
DESTINATARUL RAPORTULUI	Primăria orasului Cisnădie Piața Revoluției, Nr. 1, 555300 Cisnădie, Jud. Sibiu
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate imobiliara de tip: Teren în sprafata de 1 002 mp.
Proprietar	Persoana juridica: ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT
Adresa proprietății	Cisnădie intravilan, Jud. Sibiu. CF 113403 Cisnădie , Nr. Cadastral 113403,
4. DECLARAREA VALORII	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN: METODA COMPARATIEI DIRECTE
	EUR - 67 635
	Echivalent LEI - 334 732
	VALOAREA NU CONTINE TVA

II CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- ✓ proprietatea nu a fost inspectată personal de către evaluator
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai sus.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului), în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Sibiu

21 decembrie 2021.

Evaluator Autorizat-Membru Titular,

ing. Vasilie Eugen



III. PREMISELE EVALUĂRII

I. DATE GENERALE

Solicitantul prezentului raport de evaluare este **Primăria orasului Cisnădie**

Destinatarul raportului este **Primăria orasului Cisnădie**

Scopul evaluării este stabilirea valori de piata in scopul informarii solicitantului evaluării.

Tipul proprietății evaluate

Teren în suprafață din acte de 1 002 mp., situat în intravilanul localității Cisnădie, județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară nr. 113403 oraș Cisnădie, Nr. cadastral/nr. topografic 113403, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat în copie.

Terenul este în proprietatea ORASULUI CISNADIE – DOMENIUL PRIVAT.

Terenurile fac parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Funcțiunea dominantă a zonei

SUBZONA A - locuire și comerț/servicii

SUBZONA B - locuire și comerț/servicii

SUBZONA C - locuire și comerț/servicii/educație

SUBZONA D - locuire și comerț/servicii

SUBZONA E - servicii, comerț, instituții, educație

Utilizări admise:

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol

spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe semi-colective sau colective mici, în regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime S+P+2E;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

Instituții, servicii și echipamente de cartier;

sedii ale unor instituții publice, companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- pentru funcțiunea de educație este necesara satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație; elaborarea unei documentații PUD pentru organizarea ocupării parcelei; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; locuire
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Componența proprietății:-conform anexelor atasate prezentei lucrari

Dreptul de proprietate luat în considerare de către evaluator în stabilirea valorii este dreptul de proprietate deplin asupra amplasamentului. Aceasta presupune că toate prerogativele dreptului de proprietate sunt exercitate în mod liber, exclusiv și absolut, însă cu bună credință și în limitele determinate de lege. Conform Constituției României, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarul

În extrasele CF anexate lucrării nu sunt prevăzute sarcini asupra proprietății .

Data evaluării : 20 noiembrie 2021

Cursul valutar anunțat de Banca Națională a României valabil la data evaluării este de

1 EURO = 4,9491 lei.

Conformitatea raportului cu Standardele Internaționale de Evaluare

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul, persoana calificată ANEVAR a respectat codul deontologic al profesiei adoptat de către ANEVAR.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 .

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cisnădie Nr.cad:113403;

Bazele evaluării, Tipul valorii estimate

Standarde generale

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru 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
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Raportul de evaluare urmărește estimarea valorii de piață.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", după cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

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

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: " Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției".

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin comparații de piață se bazează pe estimarea valorii proprietății imobiliare de evaluat prin comparație cu tranzacții sau oferte de proprietăți similare consemnate pe piața specifică.

2. ETAPELE ÎNTOCMIRII RAPORTULUI ȘI SURSE DE INFORMARE

Prezentul raport a fost întocmit cu respectarea „pașilor” necesari procesului de evaluare, adică următoarele **etape**:

- identificarea imobilului subiect atât din punct de vedere fizic, adică amplasarea în zonă și caracteristici, cât și din punct de vedere juridic, respectiv conformitatea actelor puse la dispoziția evaluatorului- contracte de vânzare-cumparare, extras CF cu realitatea și concordanța (în sensul de identitate) dintre situația de drept și cea de fapt a imobilului;
- identificarea elementelor specifice pieței imobiliare din zonă;
- verificarea informațiilor obținute de pe piață;
- analiza informațiilor însușite, prin prisma elementelor definitorii ale pieței –cererea, oferta și echilibrul dintre acestea;
- menționarea în raport a tuturor faptelor cunoscute, relevante în determinarea valorii proprietății;
- alegerea unor imobile comparabile cu proprietatea subiect, precum și a criteriilor de comparație relevante
- realizarea unei analize care să conducă la alegerea valorii optime, ca valoare de piață a imobilului subiect;
- studiul pieței în vederea determinării ratei de capitalizare specifice imobilelor de tipul celui supus evaluării;
- fundamentarea analizelor efectuate și a concluziilor prezentate în raport;
- reconcilierea rezultatelor și propunerea valorii.

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport:

- informații de la agenții imobiliare din județul Sibiu . Aceste informații nu sunt exacte deoarece reprezintă așteptările vânzătorului. În plus, prin aceste prețuri se dorește de cele mai multe ori și acoperirea cheltuielilor de vânzare, inclusiv comisionul agenției, ceea ce excede valorii de piață definite prin Standardele Internaționale de Evaluare;
- informații furnizate de proprietar sau reprezentantii acestuia în mod verbal, o parte din acestea fiind și confirmate prin documente, cu privire la situația juridică a terenului, la istoricul proprietății.
- informațiile din mica publicitate, asemeni celor de la agenții reflectă așteptările vânzătorului. Prețurile anunțate sunt mai mari cu un procent la care vânzătorul este pregătit să renunțe în urma negocierilor;
- vecinii proprietății subiect de obicei au cunoștință despre prețul cu care s-au tranzacționat proprietăți similare în zonă, fiind interesați de piața imobiliară ce include propriile lor proprietăți;

- informații de la Biroul Notarului Public au un grad mare de relativitate, deoarece părțile implicate nu declară întotdeauna prețul real al tranzacției, în scopul fraudării legilor fiscale și de impozitare, deși aceasta trage nulitatea actelor;
- cărți și reviste de specialitate;
- publicațiile Comisiei Naționale de Statistică în ceea ce privește evoluția prețurilor și indicii de actualizare statistici.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de aceste rapoarte sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale

- Nu sunt.

Ipoteze

- proprietatea este evaluată la solicitarea Primăriei orașului Cîsnădie
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORAȘULUI CÎSNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cîsnădie Nr.cad: 113403;

luată în considerare în prezentul raport.

- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informati despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Clauze de nepublicare:

- posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- conținutul acestui raport în totalitate sau în parte, în special concluziile și identitatea evaluatorului, nu va fi difuzat în public prin reclame, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în prezentul raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;

Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- beneficiarul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- raportul de evaluare este folosit în scopul declarat de către client și prezentat în conținutul lucrării;
- evaluarea a fost efectuată raportat la situația actuală a proprietății imobiliare, schimbarea acesteia determinând o valoare de piață a proprietății diferită de cea estimată;
- valoarea estimată este valabilă doar la data evaluării;
- au fost prezentate toate aspectele accesibile care ar putea sprijini beneficiarul;
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea evaluată sau la valoarea estimată pentru aceasta, prin contractul de prestări servicii nefiind încheiate în prealabil asemenea clauze.

IV. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE

1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară o putem defini ca **totalitatea actelor de tranzacționare** (vânzare –cumpărare sau schimb) încheiate între persoane fizice sau juridice, având ca obiect proprietăți imobiliare, precum și **totalitatea relațiilor ce se stabilesc în cadrul acestora, într-un spațiu determinat.**

Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoriya supuse evaluării, la data evaluării, și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

Din definiție rezultă că piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Unicitatea fiecărei proprietăți imobiliare, precum și valoarea ridicată a acestui tip de proprietate determină caracteristicile generale ale pieței imobiliare.

Deoarece tranzacțiile imobiliare necesită o putere mare de cumpărare numărul lor este relativ mic, astfel, nu putem afirma existența unei piețe eficiente. Ca orice piață liberă, piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, însă achiziționarea imobilelor, privite ca investiții de durată depind de un număr mare de factori, începând cu valoarea medie și stabilitatea veniturilor populație, până la rata dobânzilor sau mărimea avansului de plată.

Această serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care—și pun amprenta asupra pieței, acționează în mod direct asupra cererii și ofertei, ca elemente definitorii ale acesteia.

Deși cererea și oferta sunt elemente esențiale în stabilirea prețurilor, piața imobiliară, nefiind una eficientă, nu se autoreglează, deseori fiind influențată de reglementări guvernamentale sau locale.

Piața imobiliară traversează, și în România, o perioadă critică.

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ultimii ani, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și semnale de retragere a celor pentru care domeniul investițiilor în terenuri se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid.

2. IDENTIFICAREA ȘI STUDIUL PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

O piață imobiliară nu-și poate concretiza caracteristicile specifice, fără a fi stabilit în prealabil spațiul în care aceasta acționează.

Cisnădie (denumire veche Cisnădia Mare, denumiri în dialectul săsesc Hielt, Hilt și Heilt, în germană Heltau, în maghiară Nagydisznód, Disznód) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania,

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cisnădie Nr.cad.113403;

România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara. Se află la 10 km sud de Sibiu, pe valea pârâului Argintului (Silberbach) și a pârâului Ursului (Bärenbach), la poalele Măgurii Cisnădiei (Götzenberg).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Cisnădie se ridică la 14.282 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 15.648 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (90,49%), cu o minoritate de germani (1,52%). Pentru 6,75% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,13%), dar există și minorități de creștini după evanghelie (2,65%) și luterani de confesiune augustină (1,12%). Pentru 6,97% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Printr-o privire comparativă asupra prețurilor, în general, practicate în Uniunea Europeană și cele practicate în țara noastră se observă diferența foarte mare dintre valorile cu care se tranzacționează imobilele în spațiul european și prețurile practicate în România, în condițiile în care există similitudine pe anumite segmente de piață. Însă nu trebuie pierdut din vedere faptul că prețurile trebuie totuși să fie accesibile, veniturile mici nepermițând o aliniere a prețurilor pe piața imobiliară din România cu piața imobiliară europeană.

3.OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

4.CEREREA

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În condițiile economice actuale, în special instabilitatea locurilor de muncă și a veniturilor ori scăderea puterii de cumpărare a leului, ideea de a economisi din veniturile salariale o sumă suficientă achiziționării unui imobil este aproape utopică. Ca urmare, cumpărarea de proprietăți imobiliare, în condiții de plată integrală cash, este accesibilă unui număr restrâns de persoane, care fie provin din familii cu averi considerabile, fie conduc afaceri profitabile. Piața –țintă a acestor persoane este cea a terenurilor situate în cartiere noi și destinate construirii de locuințe.

O putere de cumpărare mai ridicată o au persoanele străine sau românii care lucrează în străinătate. Cetățenii străini pot înființa în România societăți –persoane juridice române, în numele cărora să achiziționeze proprietăți imobiliare, de orice fel, în special

fiind vizate proprietăți industriale. În ceea ce privește cetățenii români, salariați în străinătate, aceștia preferă investițiile în proprietăți imobiliare tip apartamente și terenuri pentru construcții.

5. ECHILIBRUL PIEȚEI –ANALIZE ȘI PREVIZIUNI

Echilibrul pe piața imobiliară este un punct teoretic, rareori atins, aproape utopic.

În prezent, piața imobiliară a județului Sibiu pentru proprietăți de genul celei analizate se află în dezechilibru

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial, luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate

Piața imobiliară în 2021, se poate compara cu situația de criză de acum zece ani. Ratele la credite se vor majora odată cu creșterea cursului euro, ceea ce i-ar putea pe descuraja pe români să apeleze la împrumuturi bancare.

V. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

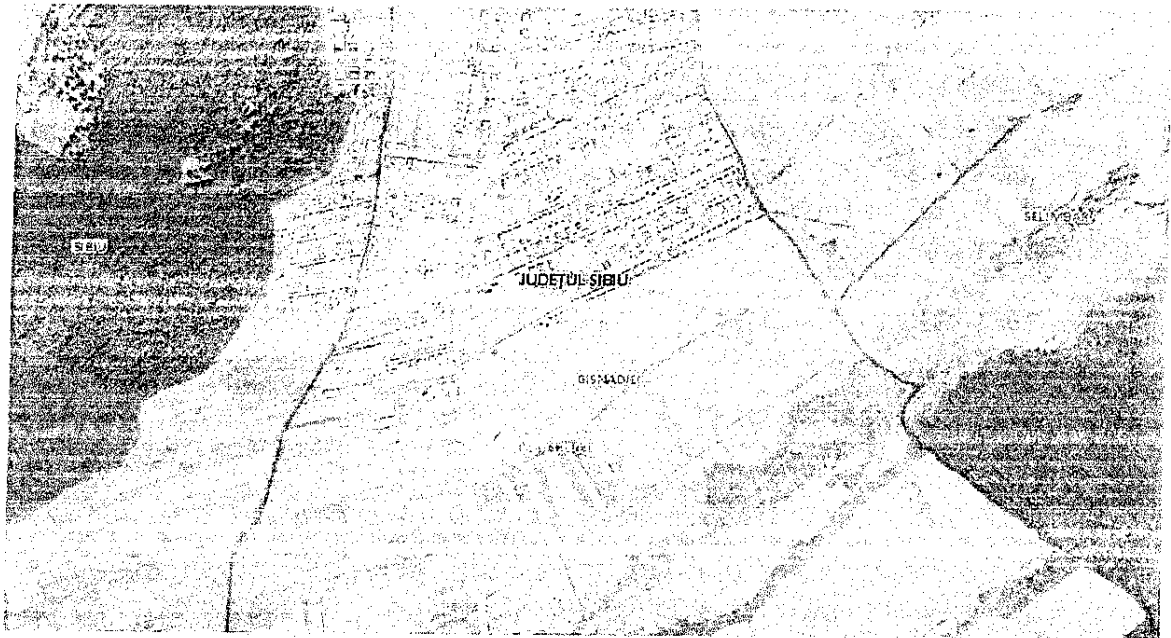
I. AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară este situată în intravilanul orașului Cisnădie.

Terenul face parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

Terenul este relativ plan și nu prezintă fenomene geomorfologice defavorabile (alunecări, eroziuni, baltiri, etc).

Accesul la proprietate se face din drumul județean DJ 106 C Sibiu-Cisnădie printr-un drum de exploatare.



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT
C.F.113403 Cisnădie Nr.cad: 113403;

2. ISTORIC ȘI SITUAȚIE JURIDICĂ

Dreptul de proprietate luat în considerare de către evaluator în stabilirea valorilor este dreptul de proprietate deplin asupra amplasamentului. Aceasta presupune că toate prerogativele dreptului de proprietate sunt exercitate în mod liber, exclusiv și absolut, însă cu bună credință și în limitele determinate de lege. Conform Constituției României, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Imobilul subiect este compus din:

Tipul proprietății evaluate

Teren în suprafață din acte de 1 002 mp., situat în intravilanul localității Cisnădie, județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară nr. 113403 oraș Cisnădie, Nr. cadastral/nr. topografic 113403; așa cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat în copie.

Terenul este în proprietatea ORASULUI CISNĂDIE – DOMENIUL PRIVAT.

Terenurile fac parte din PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM APROBAT CU HCL 151/2020.

În extrasul CF nu sunt prevăzute sarcini asupra proprietății.

VI. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi **teren construit**

Practic, ținând cont de dotările existente, există o singură alternativă de utilizare și anume păstrarea destinației actuale respectiv de teren de construcții.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite rezultă:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**;
- criteriul **fezabilă financiar** presupune că veniturile provenite din exploatarea activului acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită;
- **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatării în varianta aleasă.

VII. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului a fost făcută de evaluator prin metoda recunoscuta de Standardele Internaționale de evaluare respectiv metoda comparațiilor directe.

Pentru a determina o valoare corectă, întreaga suprafață de teren a proprietății, este teren liber.

Premisa majoră a metodei comparațiilor de piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Procedura de aplicare a metodei comparațiilor de piață are următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții sau oferte de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- verificare și confirmarea veridicității/corectitudinii datelor btinute;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile);
- analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea;

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT
C.F. 113403 Cisnădie Nr.cad: 113403;

DECEMBRIE 2021

- elementele de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii

S-au analizat caracteristicile a 4 proprietăți asemănătoare celei supuse evaluării și s-au aplicat corecțiile necesare

Pentru efectuarea corecțiilor s-a folosit grila de piață, anexată prezentului raport de evaluare, în care sunt prezentate pe linii elementele de comparație, iar pe coloane imobilul supus evaluării și proprietățile comparabile.

În zona în care este situat imobilul subiect nu există suficiente date despre tranzacții, folosindu-se drept comparabile oferte de vânzare pentru terenuri cu caracteristici apropiate.

Caracteristicile acestor comparabile au fost analizate și comparate cu cele ale terenului supus evaluării.

Analiza între terenul de evaluat și terenurile cu care se compară, s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a patru oferte relativ recente și a căror caracteristici principale sunt prezentate în tabelul următor

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața Nr.Top 113403(mp):	1002	1120	1108	2500	1066
	Forma raport front / adâncime:	trapezoidal				
	Topografie:	plan	plana	piana	plana	plana
8	Utilități	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
9	Zonare:	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
	Pret total (EURO)		90.000	97.000	212.500	92.000
	Pret / mp (EURO)		80.36	87.55	85.00	86.30

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este "grila datelor de piață" care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	-	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Cisnădie intravilan	Calea Cisnădiei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	1002	1120	1108	2500	1066
	PREȚ VÂNZARE EUR		90.000	77.400	212.500	92.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 80.36	€ 87.55	€ 85.00	€ 86.30
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-8.04	-8.75	-8.50	-8.63

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cisnădie Nr.cad: 113403;

	Pret de vanzare corectat		72.32	78.80	76.50	77.67
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	0
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
3	CONDII DE FINANARE					
	Condiții de finanare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala					
	Corectie totala pentru finanare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
4	CONDII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
5	CONDII DE PIAA					
	Condiții ale pieei	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND GRASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

		(EUR/mp)				
6 LOCALIZARE						
	Localizare	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 76.50	€ 77.67
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	1002	1120	1108	2500	1066
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	-5.0%	0%
	Corectie totala pentru dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	-€ 3.83	€ 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	trapezoidal				
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	plan	plana	plana	plana	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 72.32	€ 78.80	€ 72.68	€ 77.67
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
	Corectie unitara sau procentuala		-7%	-10%	-5%	-10%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		-€ 5.06	-€ 7.88	-€ 3.63	-€ 7.77
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
9 ZONAREA						
	Zonarea - destinatia legala permisa	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan	Cisnadie intravilan
	Corectie unitara sau		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORĂSULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

CF. 113403 Cisnadie Nr.cad: 113403:

	procentuala					
	Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
	CEA MAI BUNA					
10	UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 67.26	€ 70.92	€ 69.04	€ 69.90
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 67.3	€ 70.9	€ 69.0	€ 69.9
	Corectie totală netă	(absolut)	-€ 13.10	-€ 7.88	-€ 15.96	-€ 16.40
		(procentual)	-16%	-9%	-19%	-19%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 13.10	€ 16.63	€ 15.96	€ 16.40
		(procentual)	18.1%	21.1%	20.9%	21.1%
	Suprafata	1002				
	Opinie / mp	€ 67.5				
	Valoare estimata EURO	67,635				
	Valoare RON	334,732				
	Curs valutar	4.9491				
	Data evaluarii	20/11/2021				

Explicațiile corecțiilor aplicate

1. pentru faptul ca proprietatile comparabile sunt la stadiu de oferta sa aplicat o corectie, precum si datorita faptului ca vanzarea se face prin executare silita s-a aplicat o corectie negativa de 10%
2. pentru dimensiune s-a ajustat comparabila C
3. pentru utilitati s-au ajustat negative toate comparabilele avand utilitatile mai aproape decat imobilul subiect

Prin insumarea valorilor absolute ale corecțiilor și ținând cont de numărul minim de corecții aplicat comparabilelor se observă că comparabila A este cea mai apropiată de proprietatea evaluată.

In consecință se estimează valoarea terenurilor analizate prin metoda comparației la **67,50Euro/mp respectiv 334,06 lei/mp.**

VIII- PROPUNEREA VALORII

Opinia evaluatorului in ce priveste cel mai probabil pret ce s-ar putea obtine in cazul unei tranzactionari, obliga la pastrarea unei marje de siguranta prin alegerea valorii propuse. Pentru o alegere corecta evaluatorul trebuie sa aiba in vedere urmatoarele elemente care ar putea sa afecteze pretul de tranzactionare:

- Scopul evaluarii este stabilirea valori de piata la solicitarea clientului

Ca urmare valoarea propusa este cea obtinuta prin metoda comparatiei vanzarilor pentru proprietati:

Valoare propusa teren 67,50 Euro/mp , adica

334 732 lei (RON) respectiv 67 635 Euro

Valoarea de piată estimată pentru care evaluatorul și-a exprimat opțiunea este susținută de datele obținute de pe piață, considerându-le pertinente și viabile, piața fiind cea care dictează prețurile.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piață.

Caracteristicile valorii estimate sunt:

- o Valoarea estimată pentru care a optat evaluatorul include valoarea întregii proprietăți
- o Valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării
- o Valoarea nu conține TVA
- o Prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare funcție de raportul cerere / ofertă la data tranzacției
- o Evaluarea este opinia asupra unei valori

IX- ANEXE

- 1. Extrase CF si documente**
- 2. Comparabile pentru proprietati**

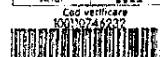


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113403 Cîsnădie

Nr. cerere	199523
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113403		1.002	Teren neînprețuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25459 / 12/03/2021		
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suclu Dorin;		
B1	Se înființează cartea funciară 113403 a imobilului cu numărul cadastral 113403 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 113350 înscris în cartea funciară 113350;	A1
45777 / 05/05/2021		
Act Administrativ nr. 64, din 09/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;		
B6	Intabulare. drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
2) ORAȘUL CÎSNĂDIE, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORAȘULUI CÎSNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cîsnădie Nr cad: 113403;

DECEMBRIE 2021

Page 25

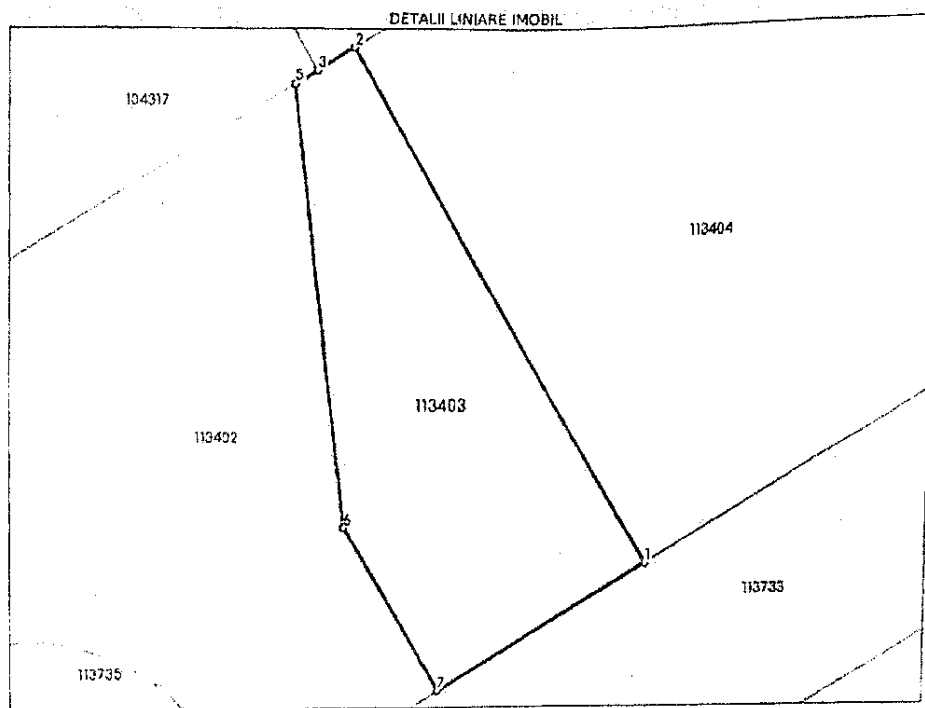
Carte Funciară Nr. 113403 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113403	1.002	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	117	-	108/3	-	
2	arabil	DA	885	-	105/10/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	56.385
2	3	4.107
3	4	2.295
4	5	0.152
5	6	41.728

Carte Funciară Nr. 113403 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	18.261
7	1	23.487

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

03-01-2022

Data eliberării,

1 / 1

Asistent Registrator,

ELEONORA FRATIȚA

(parafa și semnătura)

Referent,

POSCUȘI ȘTEFANA

(parafa și semnătura)

03.01.2022



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

Nr. 19201 din 17/11/2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1154 din 17/11/2021

În scopul: EVALUARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA
cu sediul în județul Sibiu oras Cisnădie satul cod poștal
555300 Piața Revoluției nr. 1 bloc scara et ap tel/fax
0269561147 e-mail înregistrată la nr. 19201 din 17/11/2021

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Sibiu oras CISNĂDIE satul
cod poștal 555300 SIBIULUI nr. FN bloc - scara et et ap sau identificat
prin CF 113403 nr. topografic / nr. cadastral/ 113403

În temeiul reglementărilor Documentație de urbanism nr. 1 / 2011, faza PUG aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE nr. 238 / 2015

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este
- * situat în INTRAVILAN PROPRIETAR ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PUBLIC
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală ARABIL, FANEATA
- * destinația: CARTIER DE LOCUINTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ conform
PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * Stabilită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 151/2020, H.C.L. 154/2021
- * reglementar fiscale - H.C.L. 234/2020, ZONA DE IMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F. 113403 Cisnădie Nr.cad: 113403;

DECEMBRIE 2021

Page 28

3. REGIMUL TEHNIC

- * CARTIER DE LOCUINTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ
- * CARACTERISTICILE PARCELELOR SUBZONA A, B, C, D, E, cf. PUZ aprobat cu HCL 151/2020, se consideră construitele parcelele care îndeplinesc dimensiunile minime în regim CUPLAT suprafața minimă 250m, front min 12m, IZOLAT suprafața min 350m, front min 14m
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR, realizare 1,3-1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cf. PUZ aprobat cu HCL 151/2020, realizare rețea strădală cu profil minim cf. RGU și RLU, staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: S+P+2E+M/E (h max. 10m la cornșa, h max. 13m la coama/atic etaj retras) conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să aibă seama de particularitățile sitului caracterului zonei și arhitectura clădirilor din vecinătate cu care de află în relații de co-vizibilitate
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L2: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- * POT maxime 40% pentru subzonele A, B, C, D, POT max =60% (comert/servicii și adm. publică) max =25% (educație), max =15% (spații verzi publice) pentru subzona E
- * CUT maxime: 1,3 mp ADC/mp teren pentru subzonele A, B, C, D, CUT max =1,8mp ADC/mp teren (comert/servicii și adm. publică), max =1,0 mp ADC/mp teren (educație), max =0,5mp ADC/mp teren (spații verzi publice) pentru subzona E
- * LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI STRAZILE APARUTE ÎN URMA PUZ VOR FI PRELUATE ÎN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACĂ AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE AU FOST ASFALTATE ATĂT CAROSABILUL CAT ȘI TROTUARELE ȘI AU ILUMINAT PUBLIC
- * SPĂȚII VERZI, conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * ÎMPREJMUIRE, conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020
- * SUPRAFAȚA TERENULUI, 1002mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
EVALUARE IMOBIL-TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desfășurare 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 desfășurare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

In 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 acestea să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului;

In 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

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

In 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/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
 b) Dovezi 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)

DTAC

DTOE

DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

- | | | |
|--|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2 Avize și acorduri privind

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

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

d.4 Studii de specialitate (1 exemplar original)

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI

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

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Primar:
Hăja Gheorghe

Secretar General
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect șef
Jula Ioneia

Întocmit
Bacu Elena

Achitat taxa de _____ lei, conform anexelor nr. _____ de

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

F.6.1
(pag. 4)

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr.

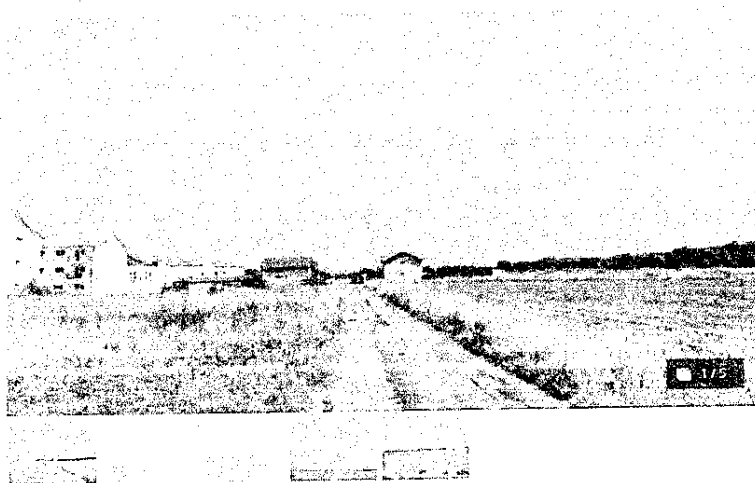
Transmis solicitantului la data de

OFERTE TERENURI

COMPARABILA A

2 parcele de vanzare pe Calea Cisladiel, langa Scoala de Tenis

90 000 €



753

Valoarea estimata a terenului este de 90.000 Euro.

Valoarea estimata a terenului este de 90.000 Euro.

Descriere anunt

2 parcele de vanzare pe Calea Cisladiel, pe strada privata langa Scoala de Tenis, in suprafata de 500 mp fiecare si cu o denchiera de 16mp.

Pu mai multe detalii la tel: 0753.300.554

Preț: 90.000 euro

© 2021 Agenția de Evaluare Imobiliară și de Investiții "Eugen Vasile" SRL. Toate drepturile rezervate. Adresa: Calea Cisladiel, nr. 175, Cluj-Napoca, România. Tel: 0753.300.554

COMPARABILA B

Teren pentru constructii colective, 1108 mp, Calea Cisladiiei

97 000 €



Prezentare generala

Suprafata terenului: 1108 mp

Tipul terenului: teren intravilan

Descriere anunt

AMplasament: Terenul este situat in zona Daniel Pezard - Calea Cisladiiei in zona rezidentiala de constructii noi, in pna dezvoltare, cu potential foarte mare pentru investitie

DESCRIERE: Terenul este situat la aprox. 300 m de la asfalt, amplasat la o strada noua cu terenuri pentru constructii rezidentiale. Terenul are o suprafata de 1108 mp (compus din 2 parcele de 554 mp) deschidere la strada de aprox. 32 m si adancime de aprox. 34 m. Se poate vinde si o singura parcela.

ALTE DETALII: A fost emis certificat de urbanism, PUZ-ul este facut la terenurile sunt pretabile pentru constructii colective P+2. POT 45 P+1 CUI 113. Inzidare pentru constructii case, du de ex. bloc de apartamente

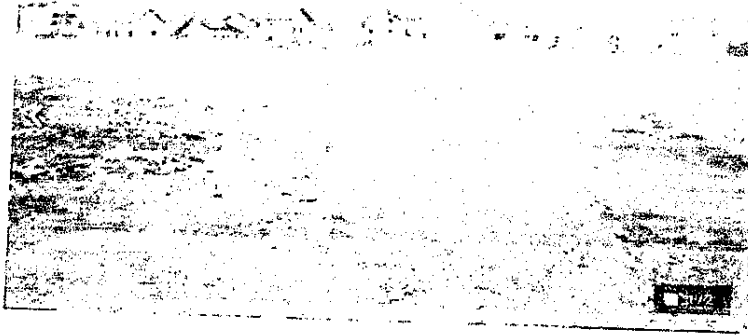
De la momentul semnării prezentei oferte până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE TERENURI APARTINAND ORASULUI CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT

C.F.113403 Cisnădie Nr.cad: I13403;

COMPARABILA D

←



TABCO imagine

Teren intravilan de vanzare 1066 mp pe Calea Cisnadiiei in Sibiu

92 000 €

Prezentare generala

1066 mp

Descriere anunt

Teren intravilan de vanzare in Sibiu pe Calea Cisnadiiei, suprafata de 1066 mp, situat pe strada nr. 20, intravilan de vanzare.

Este situat in zona de dezvoltare urbana, in apropierea parcului si a drumului principal, in zona de dezvoltare urbana.

Teren intravilan de vanzare in Sibiu pe Calea Cisnadiiei.

Teren intravilan de vanzare in Sibiu pe Calea Cisnadiiei, suprafata de 1066 mp, situat pe strada nr. 20, intravilan de vanzare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



