

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 273**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 332 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 18, identificat prin CF nr. 107883 Cisnădie, nr.CF vechi: 10795 nr. Cadastral vechi:2955/2, nr. topografic 1759/2/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 20 decembrie 2022, în număr de 16 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 19081/13.10.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 22706/05.12.2022 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 332 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 18, identificat prin CF nr. 107883 Cisnădie, nr.CF vechi: 10795 nr. Cadastral vechi: 2955/2, nr. topografic 1759/2/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 939/19.12.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 895/19.12.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 753/19.12.2022;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare nr.1746/10.12.2022, întocmit de către expert evaluator Al Tomi Sorin Toma privind imobilul teren identificat prin CF nr. 107883 Cisnădie, nr. CF vechi: 10795 nr. Cadastral vechi: 2955/2, nr. topografic 1759/2/2/2, în suprafață de 332 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 18, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr. 107883 Cisnădie, nr.CF vechi: 10795 nr. Cadastral vechi: 2955/2, nr. topografic 1759/2/2/2, în suprafață de 332 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 18, obiect al contractului de concesiune nr. 913/2007 încheiat cu concesionarul Stoica Ioan, respectiv act aditional nr. 1/2021 încheiat cu Vasii Liana, Wolf Mariana si Stoica Petru precum și a actului aditional nr. 2/2022 încheiat cu

Munteanu Alina, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 107883 Cisnădie, identificat prin nr.crt.A1.1, top: 107883-C1.

**Art.3** Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 49.000 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

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

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

**Art.6** La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune nr. 913/29.01.2007 încetează.

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

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

Adoptată în Cisnădie, la data de 20 decembrie 2022, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN AARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



**Difuzare:**

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

Red./Dact.I.V.

EvaluariAZ.ro

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan liber cu suprafata de 332 mp din acte-  
masurata 332 mp:**

**Adresa:** Cismadie , strada TEILOR , NR. 18

**Proprietar:** Orasul Cismadie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cismadie

**Utilizator desemnat:** Orasul Cismadie

**Data inspectiei:** 06.12.2022

**Data evaluării:** 06.12.2022

**Data intocmirii raportului de evaluare:** 10.12.2022

***Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.***



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Catre:

***Orasul Cisnadia , in calitate de Client***

*si*

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

**Stimati parteneri,**

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

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

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma  
Evaluator Autorizat  
Membru Titular Anevar  
Leg 10106 valabila 2022





## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia**

### **CUPRINS**

#### Sinteza Raportului de Evaluare

##### I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

##### II. Prezentarea datelor

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

##### III. Analiza pieței imobiliare

##### IV. Analiza celei mai bune utilizari

##### V. Evaluare

##### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

##### VII. Anexe raport



**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

|  |   |                |                             |
|--|---|----------------|-----------------------------|
| Numele beneficiarului  | <b>Orasul Cisnadia</b>  |                |                             |
| Nume proprietar  | Orasul Cisnadia-domeniul privat   |                |                             |
| Proprietate  | <i>Existenta</i>  |                |                             |
| Tip proprietate evaluata   | <i>Teren</i>  |                |                             |
| Subtip proprietate   | <i>teren: intravilan constructii;</i>   |                |                             |
| Cod postal   | 555300  |                |                             |
| Adresa proprietatii  | <i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada TEILOR , NR. 18</i>   |                |                             |
| Carte Funciara nr.   | 107883  |                |                             |
| Numar cadastral  | 107883  |                |                             |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | -Extras cf cu nr. 107883 –incheiere cu nr.31329 din 29.03.2022<br>-Certificat de urbanism cu nr.430/06.05.2022;<br>-Plan de situatie Da |                |                             |
| Dreptul de proprietate   | <i>Constructie: -Munteanu Alina</i>   |                |                             |
|  | <i>Teren:Drept deplin</i>   |                |                             |
| Utilizare existenta constatata   | <i>Teren intravilan;</i>  |                |                             |
|  | Teren   | <b>St (mp)</b> | Din acte 332 ; masurata 332 |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)              | 4.9207  |                |                             |
| Valoare abordare prin comparatii   |   | 49.000         | LEI                         |
| Inspectie realizata de evaluator autorizat:                                | <b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>  |                |                             |
| Data inspectiei  | 06.12.2022  |                |                             |
| Data evaluarii   | 06.12.2022  |                |                             |
| <b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>                            | <b>49.000</b>   | LEI            | 10.000 EURO                 |

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadiu**

|  |   |
|--|---|
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i>   |
| Utilizare  | <i>-teren concesionat , pe teren se afla o clocuinta apartinand pf Muntenu Alina</i>  |
| Identificare imobil  | <i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>  |
| Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie           | <i>Nu sunt</i>  |
| Caracteristici Teren Liber   | <i>Intravilan<br/>                 Certificat de urbanism valabil: da;<br/>                 Documentatie cadastrala: da;<br/>                 Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>  |
| Alte Observatii  | <i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;;<br/>                 Sarcini/servituti; Nu sunt<br/>                 - Teren construit si concesionat<br/>                 - Teren aflat in prelungirea unui teren</i> |

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





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

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

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

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

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

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

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

### **2. Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

### **3. Identificarea imobilului supus evaluarii**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 332mp , CF 107883 nr. cad 107883 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 430/06.05.02.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

MUNTEANU ALINA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL

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

\*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 MUNTEANU ALINA.

\* zona protejata NU

\* cu interdictii de construire NU

\* zona declarata de interes public NU

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.TEILOR , NR. 18 , Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**

107883

**Carte Funciara:**

107883

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

Sacte=332 ; mp ;Smas =332 mp

#### **4. Tipul valorii**

Se estimeaza Valoarea de piața.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

#### **5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 06.12.2022

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

Data evaluarii: 06.12.2022

Data intocmirii raportului: 10.12.2022



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### **6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

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

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

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

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

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

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

#### **Vanzari:**

pentru **COMPARABILA A:** internet si informatii telefonice

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisnădie-IDrM70> pentru

**COMPARABILA C:** internet si informatii telefonice

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

Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

### **8. Ipoteze si ipoteze speciale**

#### **Ipoteze:**

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

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

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

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

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia**

adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

### **Ipoteze speciale –**

- teren concesionat in favoarea pf Muntean Alina
- pe teren exista constructii –casa de locuit
- teren aflat in prelungirea unui teren

### **Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

### **9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

#### **Standarde generale**

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

#### **Standarde pentru active**

##### **Bunuri imobile**

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



## **10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

## **13. Riscul evaluarii**

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

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

### **Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

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

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

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

## **I. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică**

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

-Extras cf cu nr. 107883 –încheiere cu nr.31329 din 29.03.2022

-Certificat de urbanism cu nr.430/06.05.2022;

-Plan de situație Da

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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

#### Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnadie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Teilor , Nr. 18 , zona în dezvoltare;

- Unități comerciale: la distanță relativ medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță relativ medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță relativ medie – spital ;
- Sedii de bănci: unități bancare amplasate la distanță medie ;
- Institutii de cult: la distanță relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

#### Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: în zona
- Rețea urbană de apă: în zona
- Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- Rețea urbană de gaze: în zona
- Rețea urbană de canalizare: în zona
- Rețea urbană de telefonie: în zona

#### Artere de circulație:

- Auto: Strada TEILOR , NR. 18
- Trasee suprafață: stație de autobuz la distanță relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

#### Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

### **3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnadie, cu acces din strada Teilor , zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la mediana localității Cisnadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada TEILOR , strada asfaltată cu o bandă pe sens;

- 4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre valorificare nu induc suspectare de poluanți.

### **5. Decrierea terenului**

#### Date generale

Teren intravilan cu suprafață 332 mp din acte și 332 mp - măsurată, categoria de folosință: curți construcții, cu destinație conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 430/06.05.2022 ; eliberat de Primăria Orasului Cisnadie; terenul se află în intravilanul localității Cisnadie, având destinația curți – construcții –

, cu deschidere  $d = 15$  ml la str.;

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**  
**MUNTEANU ALINA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL**  
**CISNADIEDOMENIUL**  
**PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE**  
**DURATA**

\*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 MUNTEANU ALINA.

\* zona protejata NU

\* cu interdictii de construire NU

\* zona declarata de interes public NU

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

#### **5. Date privind impozitele si taxele**

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

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

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

## **II. ANALIZA DE PIATA**

**Analiza preliminara a economiei:**

*Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recente corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului*



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.

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

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

În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2022, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2022, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **Economia reală**

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

[https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections2022\\_03\\_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections2022_03_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html)

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 ([vedeți articolul aici](#)). Scriam în acest articol că economia românească va intra în recesiune dacă se îndeplinesc câteva condiții. Două din condiții erau: evoluția negativă a epidemiei de coronavirus și continuarea instabilității politice.

Se pare că în acest moment aceste două condiții se îndeplinesc și sunt suficiente să genereze recesiunea. Guvernului PNL nu i-a reușit planul legat de alegerile anticipate, iar evoluția epidemiei de gripă a ajuns deja într-un stadiu critic.

Recesiunea a început deja la nivel mondial și va afecta serios majoritatea sectoarelor economice. Activitatea multor companii a scăzut iar planul de afaceri pentru primul trimestru din 2022 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate călătoriile „neesențiale”, iar unele au interzis toate călătoriile internaționale. În timp ce companiile de turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apare probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mări pensiile în septembrie 2022 și ar trebui să abordeze guvernarea în această perioadă la modul cel mai serios și să renunțe definitiv la alegerile anticipate.

Nu prea înțeleg de ce în ultima vreme au apărut pe net, previziuni foarte optimiste legate de piața imobiliară în 2022. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2022, va fi un an greu în toate domeniile, inclusiv în imobiliare. Vânzările imobilelor vor scădea dramatic și vor scădea și prețurile.

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

[Case Dumbrăvița vă oferă servicii de consultanță și intermediere imobiliară în vederea cumpărării sau închirierii de imobile \(apartamente, case, terenuri, spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție\).](https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2022/)

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

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

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

**CEREREA**

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

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

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

**Oferta competitivă si analiza cererii**

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

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice,

**Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

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

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



### III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorului trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

**Fizic posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale, poate afecta utilizarile unei



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

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

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

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeași pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

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

## **IV. EVALUARE**

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

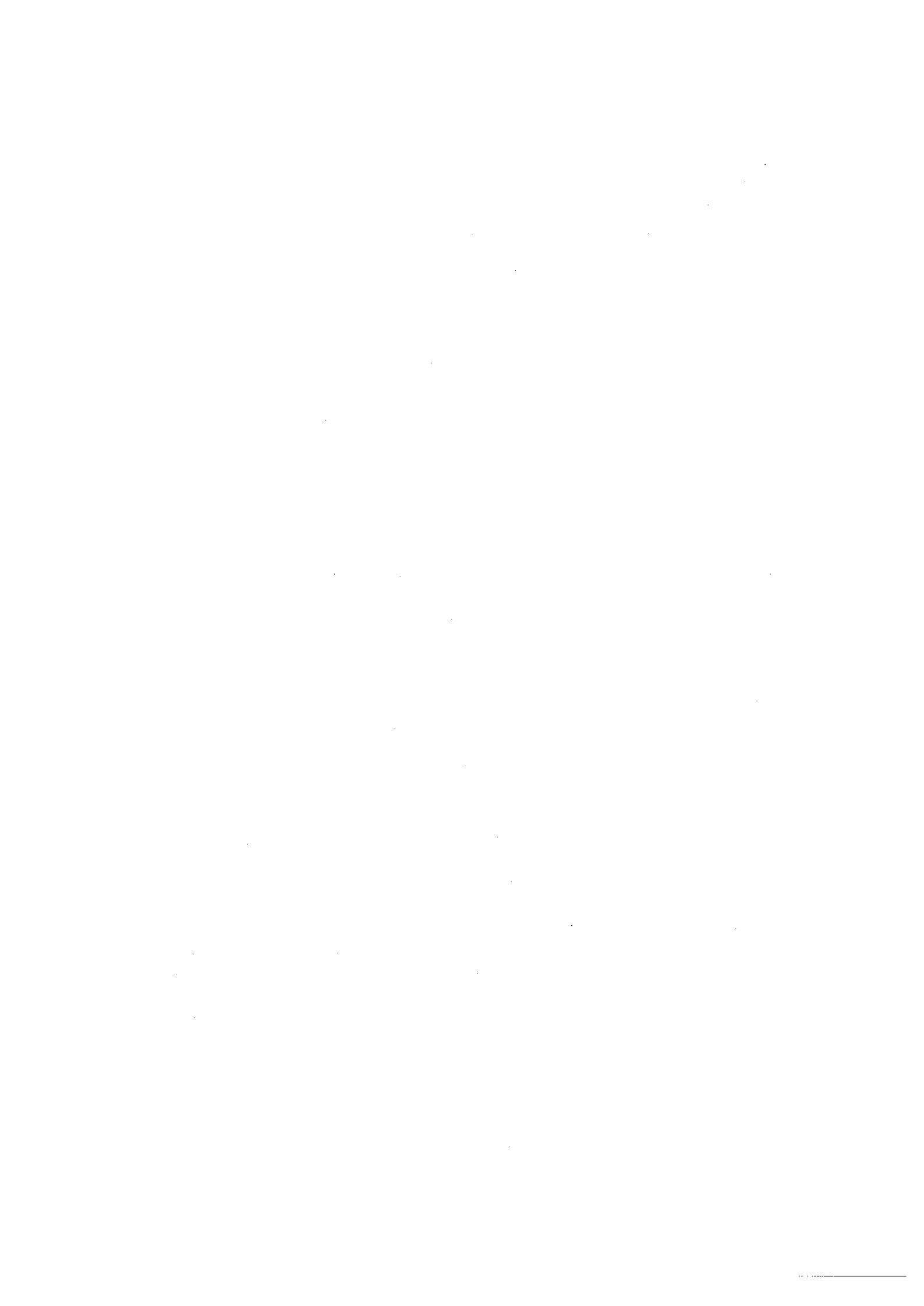
### Evaluarea terenului

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

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

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

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
  - Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
  - Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
  - Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
    - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
    - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
    - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
    - d) dacă există autorizație de construire.
  - Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
  - Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
  - Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
  - Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.
- Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare
- Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

### **4.2.1 Comparația directă**

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

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

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

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

|   |  |
|---|--|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA<br/>COMPARATIEI VANZARILOR</b> | <b>49.000 LEI echivalent<br/>10.000 euro</b> |
|---|--|

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

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

**- Tehnica comparației vanzarilor 49.000 LEI echivalent 10.000 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparației vanzarilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

**Valoarea de piață:**

**49.000 LEI echivalent 10.000 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparației vanzarilor*

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

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate,



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

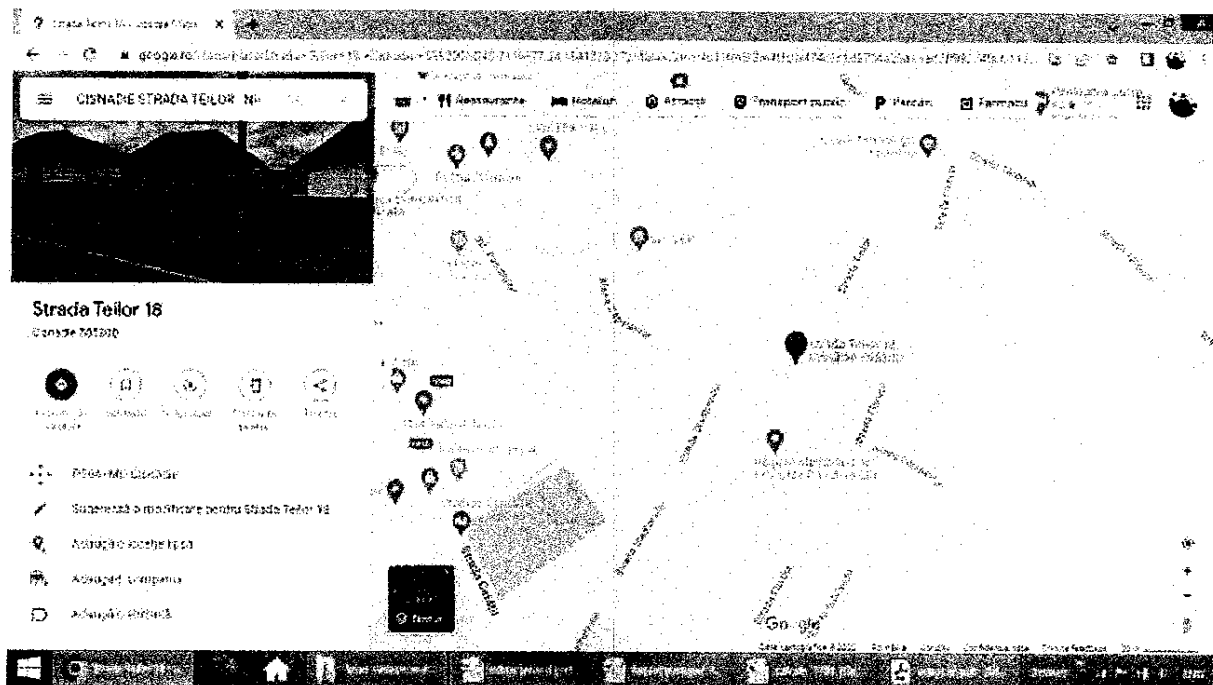
**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



## **VI. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**



**Documentele de proprietate si cadastru**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107883 Cisnădie

Nr. cerere: 31329  
 Zila: 29  
 Luna: 03  
 Anul: 2022  
 Cod evaluare: 10014471857

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 10795  
 Nr. cadastral vechi: 2955/2  
 Nr. topografic: 17592/2/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 107883                       | 332             |                        |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                    | Observații / Referințe   |
|-----|------------------------------|---------------------------|--|
| A1  | 107883-C1                    | Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu | Nr. niveluri: 5; construita la sol: 101 mp; LOCUINȚA ȘI CONSTRUITA ÎN ANUL 2009; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 101MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 101MP COMPUSĂ DIN : LA SUBSOL : 2 PIVNITE ȘI UN HOL |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>8724 / 28/01/2022</b><br>Act Notarial nr. 26, din 27/01/2022 emis de Septimia Florentina Teodora;   |           |
| B9: Întabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1<br>1) MUNTEANU ALINA, necăsătorită  | A1.1      |
| <b>31329 / 29/03/2022</b><br>Act Administrativ nr. 58, din 24/02/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 2782, din 14/02/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE; |           |
| B10: Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1<br>1) ORĂȘUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT  | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembărimea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>12223 / 08/02/2022</b><br>Act Notarial nr. 2, din 07/02/2022 emis de Primăria Cisnădie;   |           |
| C5: Întabulare, drept de CONCEȘIUNE asupra terenului pe durata existenței construcțiilor, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1<br>1) MUNTEANU ALINA | A1        |



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

Carte funciara Nr. 107883 Comuna/Oraş/Municipiu: Cismadie

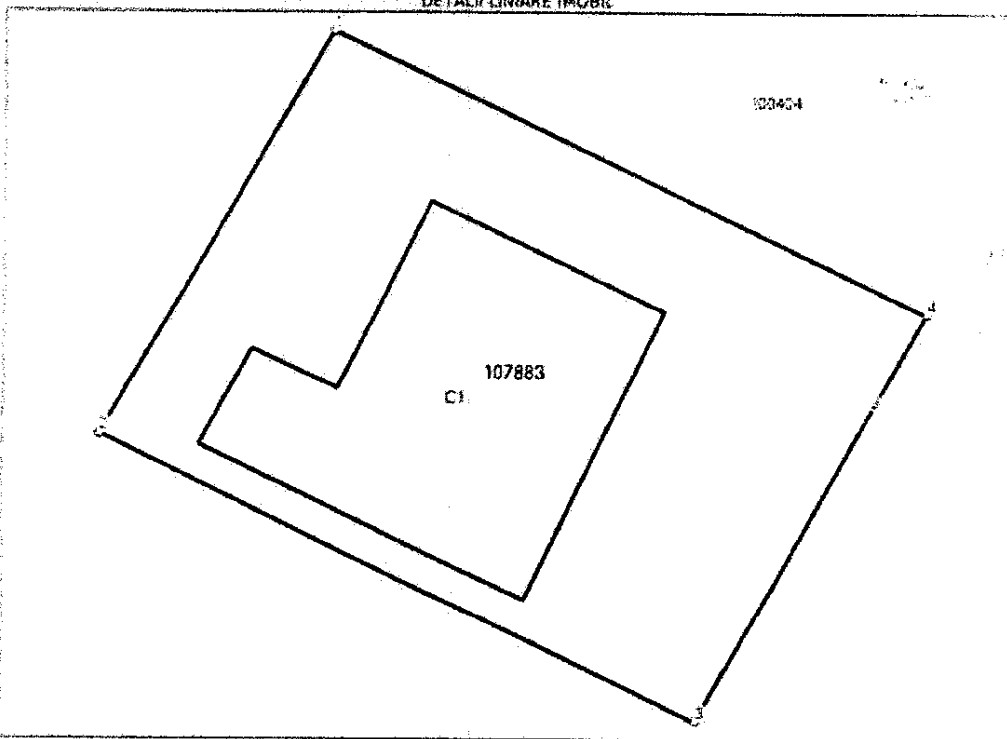
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinte |
|--------------|----------------|------------------------|
| 107883       | 332            |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Taria | Parcela | Nr topo    | Observatii / Referinte                |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|------------|---------------------------------------|
| 1       | CUTII CONSTRUCTII   | DA         | 332            | -     | -       | 1759/2/2/2 | TEREN IMOBILUL ESTE PAVAT IMPREJMUIT. |

**Date referitoare la constructii**

| Crt | Numar     | Destinatia constructie  | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte   |
|-----|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|--|
| A11 | 107883-C1 | constructii de locuinte | 101          | Cu acte           | S. construita la sol 101 mp. LOCUINTA CONSTRUITA IN ANUL 2009. SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 101MP. SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 101MP COMPUS DIN: LA SUBSOL : 2 PAVATE SI UN HOL. |

**Lungime Segmente**

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

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 15,31               |



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

Carte Funciară Nr. 107883 Comuna/Oraș/Municipiu: Cismadie

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>= (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 2                | 3                | 21.737                   |
| 3                | 4                | 15.46                    |
| 4                | 1                | 21.525                   |

\*\* 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. 232

Data soluționării:

08-04-2022

Data eliberării:

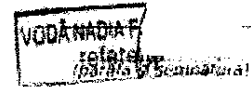
05. MAI 2022

Asistent Registrator:

MIMELA IULIAN

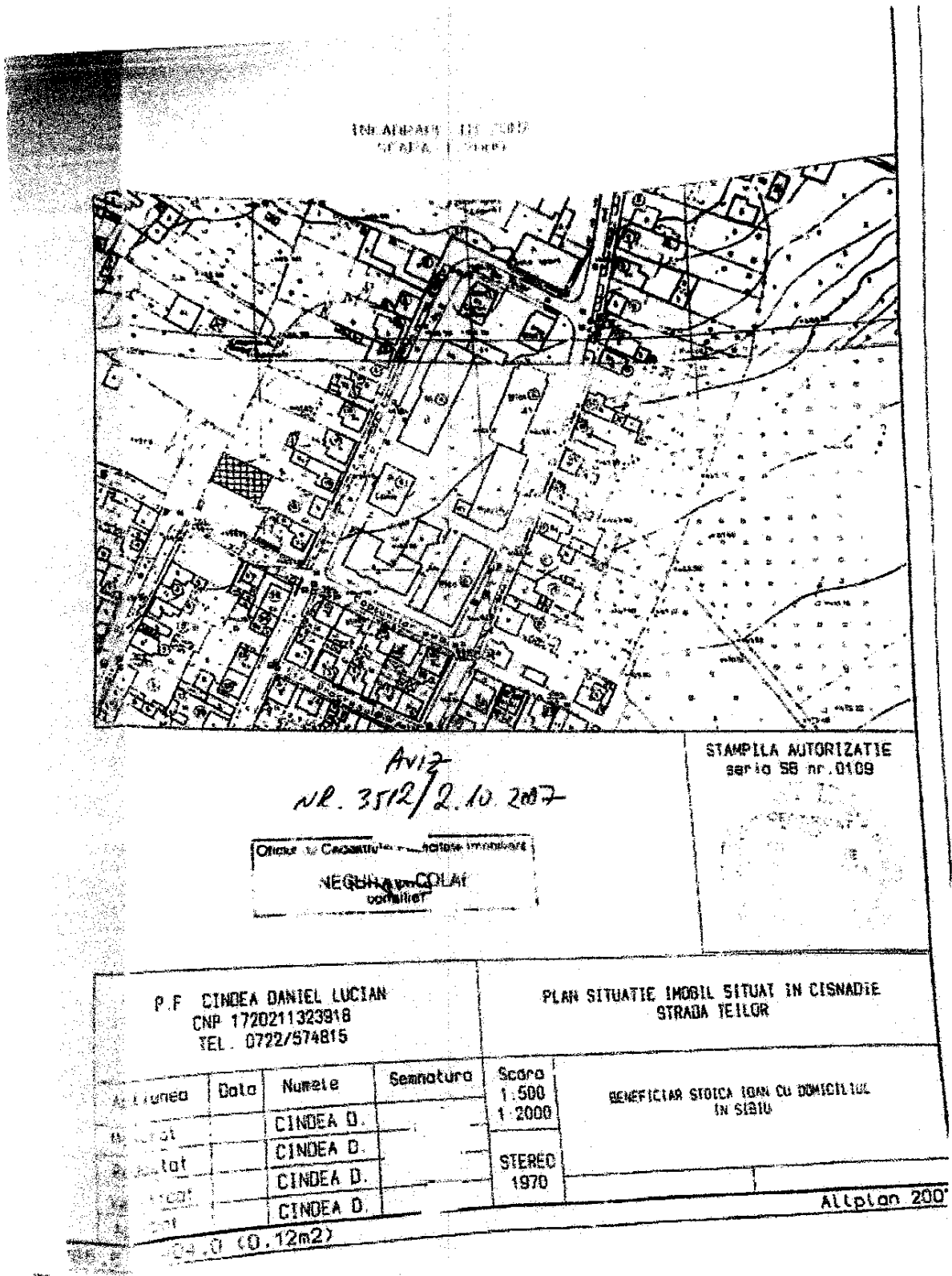
(semnătură)

Referenț:





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia**

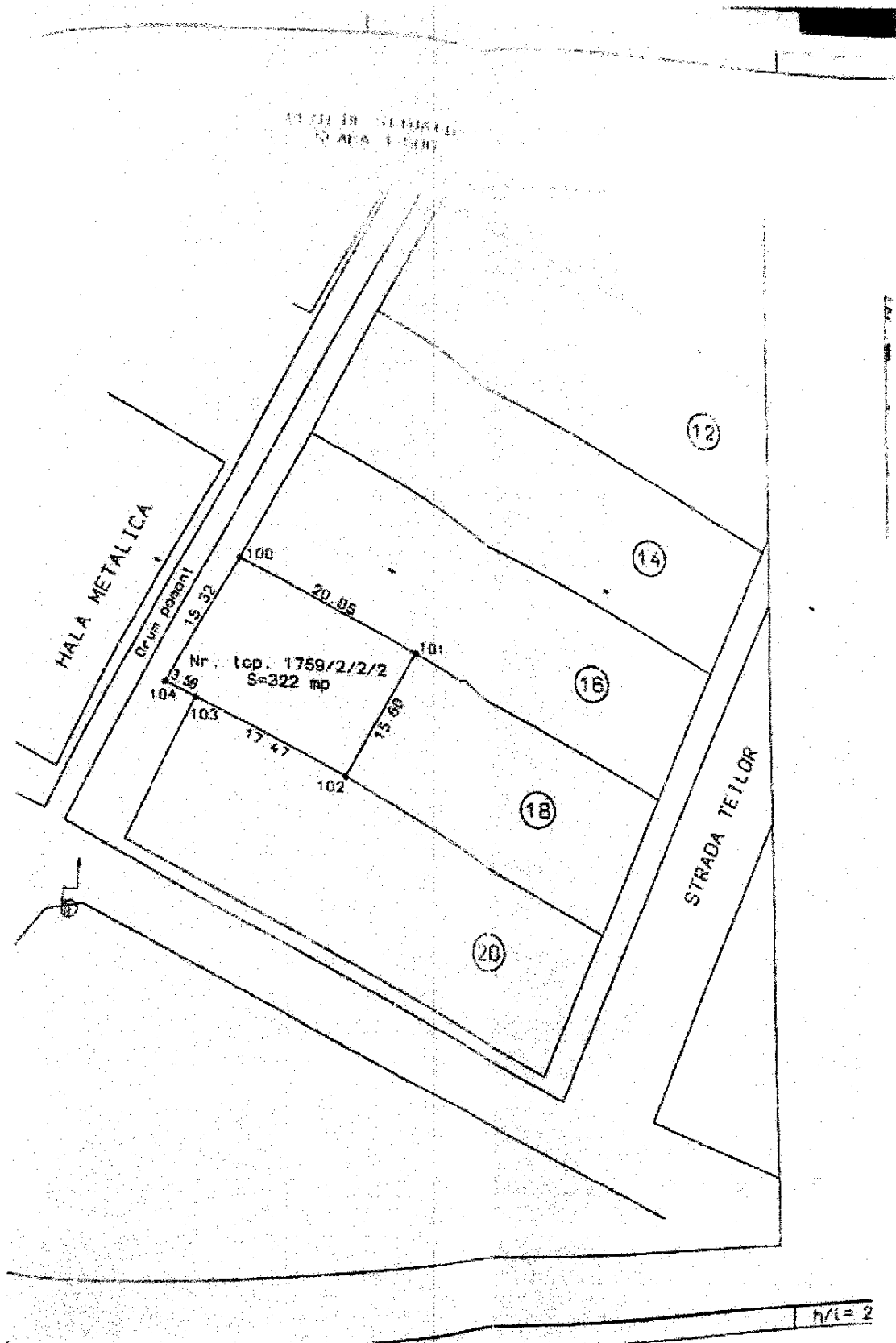






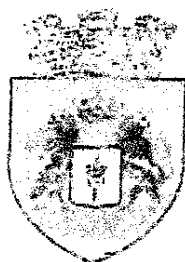


**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248  
<http://www.cisnadi.ro>, e-mail: [primar@cisnadi.ro](mailto:primar@cisnadi.ro)

Serviciul public de administrarea domeniului  
public-privat și gospodărie comunală

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

NR. 773 / 1.2007

Încheiat astăzi, 29.01.2007

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Art.1

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

și  
Stoica Ioan act de identitate BI seria (nr. ....),  
CNP: ..... domiciliat în ....., numit în  
continuare **CONCESIONAR**;

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.2 În temeiul dispozițiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.41 din 23 februarie 2006, precum și a condițiilor impuse, părțile sus arătate, de comun acord, au convenit următoarele:

Art.3 Orașul Cisnădie, concesiunează suprafața de 332 mp. teren intravilan, înscris în C.F. Cisnădie nr. 3912, sub nr. Top. 1759/2/2/2, situat în Cisnădie, str. Teilor, în favoarea concesionarului, Stoica Ioan, în vederea extinderii construcțiilor existente.

**III. DURATA**

Art.4 Durata concesiunii terenului este pe durata existenței construcției, începând cu data semnării prezentului contract.



#### **IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

**Art.5 (1) Pretul concesiunii este de 6 lei RON/mp. Valoarea totală fiind de 1992 lei RON.**

(2) În termen de 30 zile de la încheierea prezentului contract, concesionarul este obligat să plătească 1992 lei RON, în contul concedentului RO93TREZ58020300105XXXXX, CUI 4406002, deschis la B.N. TREZORERIA CISNADIE sau la caseria primăriei.

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

#### **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE**

**Art.6 (1) Concedentul se obligă:**

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

**(2) Concesionarul se obligă:**

- să respecte sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini.
- să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de 1(un) an de la semnarea contractului de concesiune, iar în termen de 2(doi) ani să înceapă construcția. Nerespectarea acestor termene poate atrage după sine retragerea concesiunii.
- autorizația de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- să obțină avizele tehnice definitive pentru realizarea investiției.
- să obțină acordul pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii acestora.
- construcția va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate.
- concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.
- să înregistreze prezentul contract de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii lui și să prezinte dovada înregistrării la primăria orașului Cisnădie.
- să suporte toate consecințele și rigorile legii referitoare la încălcarea unor norme de respectare a documentațiilor privind extinderea



construcțiilor, sau normele legale specifice domeniului de activitate respectiv.

#### **VI. DREPTURI**

**Art.7 (1) Drepturile concedentului:**

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

**(2) Drepturile concesionarului:**

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

#### **VII. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU**

**Art.8** Responsabilitățile de mediu îi privesc în exclusivitate pe concesionar.

#### **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

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

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

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



**IX. LITIGII**

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

**X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

- (a) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
- (b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubire în sarcina concedentului.
- (c) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

**XI. ALTE CLAUZE**

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

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

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

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR,**

**PRIMAR,  
JOHANN KRECH**

**IOAN STOICA**

**SECRETAR,  
ADRIAN DORU CRISTEA**

**DIRECTOR EXECUTIV d.,  
STELA HEUTSCHY**







**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**

CATRE PRIMARIA CISNADIE,

NOTAR PUBLICA  
CISNADIE  
2158  
10.12.2022

Dir. Teilor nr 18  
Cisnadie

**CERERE**

Subsemnata ,Munteanu Alina, domiciliata in Sibiu, str Stefan cel Mare nr 14, cu CNP 2860420323521, in calitate de proprietar al imobilului CF 107883, din Cisnadie str Teilor nr 18 conform Incheierii de Autentificare nr 26 din 27.01.2022 emisa de Notar Septilici Florentina Teodora, va rog sa imi permiteti sa cumpar terenul proprietatea Statului Roman inscris in CF nr 107883 din Cisnadie, teren pentru care am primit aprobarea transferului de concesiune conform Hotararii nr 264 a Consiliului Local Cisnadie , si teren pentru care urmeaza sa semnez Actul Aditional nr 2 la contractul de concesiune nr 913/29.01.2007.

Mentionez ca imobilul pe care l-am cumparat este construit pe terenul concesionat prin contractul de concesiune 913/29.01.2007.

Va rog sa imi spuneti in ce conditii pot cumpara acest teren de 332mp din Cisnadie ,str Teilor nr 18 .

Atasez acestei cereri contractul de vanzare imobil, CI Munteanu Alina, si Hotararea nr 264 a Consiliului Local Cisnadie .

Va multumesc,

Data

Alina Munteanu  
0747049195

01.02.2022



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
 (pag. 1)



ROMÂNIA

JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

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

Nr 8675 din 06/05/2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 430 din 06/05/2022

**În scopul: VANZARE IMOBIL**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE  
 cu sediul în județul SIBIU, Cisnădie, satul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_  
 Piața Revoluției, nr. 1, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ tel/fax \_\_\_\_\_  
 e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 8675 din 06/05/2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, CISNĂDIE, satul \_\_\_\_\_  
 cod poștal 555300, TEILOR, nr. 18, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ sau identic  
 prin CF 107853 nr. topografic / nr. cadastral 107883-C1 /

în temeiul reglementărilor Documentației 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, PROPRIETARI: A1 1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1 MUNTEANU ALINA, A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1 ORASUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT, A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRA TERENULUI PE DURATA EXISTENȚEI CONSTRUCȚIILOR COTA 1/1 MUNTEANU ALINA.
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire NU
  - \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

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



**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* UTILIZARI L1 - sunt admise locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșirate;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior);
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe același lot/parcela clădirile se vor amplasa respectând condițiile de cuplare (Art 6) și de asigurare a condițiilor sanitare cf legislației; garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20m), în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1 - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al zonei;
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de rigole sau canalizare, toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- \* POT maxim 45%
- \* CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- \* SUPRAFATA TERENULUI=332mp
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI Straziile rezultate în urma PUZ/PUD vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost echipate cu toate utilitățile, au fost asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public

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

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

**4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**  
 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.  
 În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.  
 În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și 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.**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

F.6.1  
(pag 3)

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

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat 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)

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2 Avize și acorduri privind

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4 Studii de specialitate (1 exemplar original)

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

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Primar  
Huja Gheorghe



L.S.

Secretar General  
Rusu Ciprian Constantin

Athina G. Ief.  
Julia Cioba

Intocmit,  
Enescu Sonnet

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 10.12.2022



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 .....

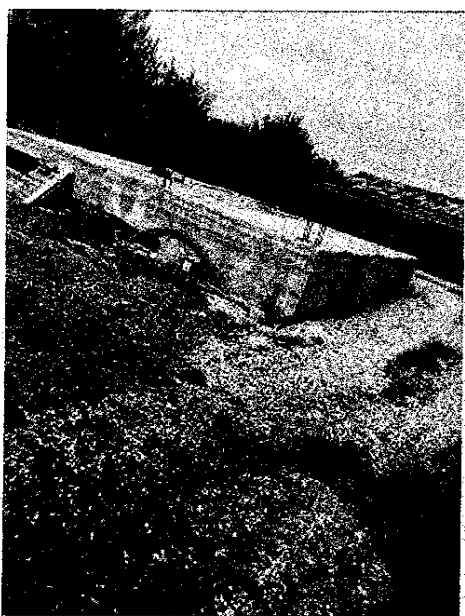
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**

**FOTOGRAFII**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexe de calcul:**

**Anexa A Evaluare teren**

NR. CF

107883 Nr. cad/Top

107883

| Elemente de comparație                              | Terenul evaluat                  | Teren comparabil "A" (oferta)                     | Teren comparabil "B" (oferta)                 | Teren comparabil "C" (oferta)                    |
|---|----------------------------------|---|---|--|
| <b>Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)</b>   |                                  | <b>28,00</b>                                      | <b>75,00</b>                                  | <b>44,12</b>                                     |
| Data ofertării                                      |                                  | <b>Decembrie 2022</b>                             | <b>Decembrie 2022</b>                         | <b>Decembrie 2022</b>                            |
| <b>Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%</b>         |                                  | <b>26,60</b>                                      | <b>71,25</b>                                  | <b>41,91</b>                                     |
| Drept de proprietate                                | Deplin                           | Deplin  | Deplin  | Deplin   |
| ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)      |                                  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 26,60   | 71,25   | 41,91  |
| <b>Restricții legale</b>                            | <b>in apropiere</b>              | <b>similar</b>                                    | <b>similar</b>                                | <b>similar</b>                                   |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)       |                                  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 26,60   | 71,25   | 41,91  |
| <b>Condiții ale pieței</b>                          | <b>la piata</b>                  | <b>la piata</b>                                   | <b>la piata</b>                               | <b>la piata</b>                                  |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)          |                                  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 26,60   | 71,25   | 41,91  |
| <b>Localizare</b>                                   | <b>Cisnădie -Teilor 18</b>       | <b>Cisnădie -inferior</b>                         | <b>Cisnădie -similar</b>                      | <b>Cisnădie -inferior -iesirea spre sibu</b>     |
|   |                                  | 20%   | 0%  | 15%  |
|   |                                  | 5   | 0   | 6  |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 31,92   | 71,25   | 48,20  |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b> | <b>332,00</b>                    | <b>400</b>  | <b>1.000</b>                                  | <b>510</b>                                       |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)   |                                  | 0%  | 5%  | 3%   |
|   |                                  | 0   | 3,56  | 1,45   |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 31,92   | 74,81   | 49,65  |
| <b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>    | <b>apa ,gaz curent, canal</b>    | <b>fara</b>                                       | <b>similar</b>                                | <b>in apropiere</b>                              |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp)               |                                  | 20%   | 0%  | 5%   |
|   |                                  | 6   | 0   | 2  |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 32,12   | 74,81   | 49,70  |
| <b>Deschidere ( forma )</b>                         | <b>Acces -deschidere de 19 m</b> | <b>deschidere 14,33 ml raport laturi -similar</b> | <b>superior - deschidere 17,5ml- superior</b> | <b>deschidere-25 ml rap. Laturi 1/3-superior</b> |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp)              |                                  | 0%  | -20%  | -20%   |
|   |                                  | 0,00  | -14,96  | -9,94  |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | 32,12   | 59,85   | 39,76  |
| <b>Amenajare</b>                                    | <b>construit</b>                 | <b>liber</b>                                      | <b>se vinde cu constructii</b>                | <b>liber</b>                                     |
| ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)       |                                  | 0%  | 0%  | 0%   |
|   |                                  | -2,00   | -30,00  | -8,00  |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                  | <b>30,12</b>                                      | <b>29,85</b>                                  | <b>31,76</b>                                     |
| ajustare totală brută                               |                                  | 14  | 49  | 28   |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)     |                                  | 48,9%   | 64,7%   | 63,8%  |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            | <b>30,12</b>                     | <b>30,12</b>                                      | <b>29,85</b>                                  | <b>31,76</b>                                     |

Suprafața teren exclusiv = **332,00 mp**  
 Valoare lei/Euro = **4,9207**  
 Valoare teren exclusiv = **49206 LEI**  
 Valoare totala teren rotunjita= **49.000 LEI**  
 echivalent **10.000 EURO**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadiu**

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

**Ajustare**

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei A, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului ;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

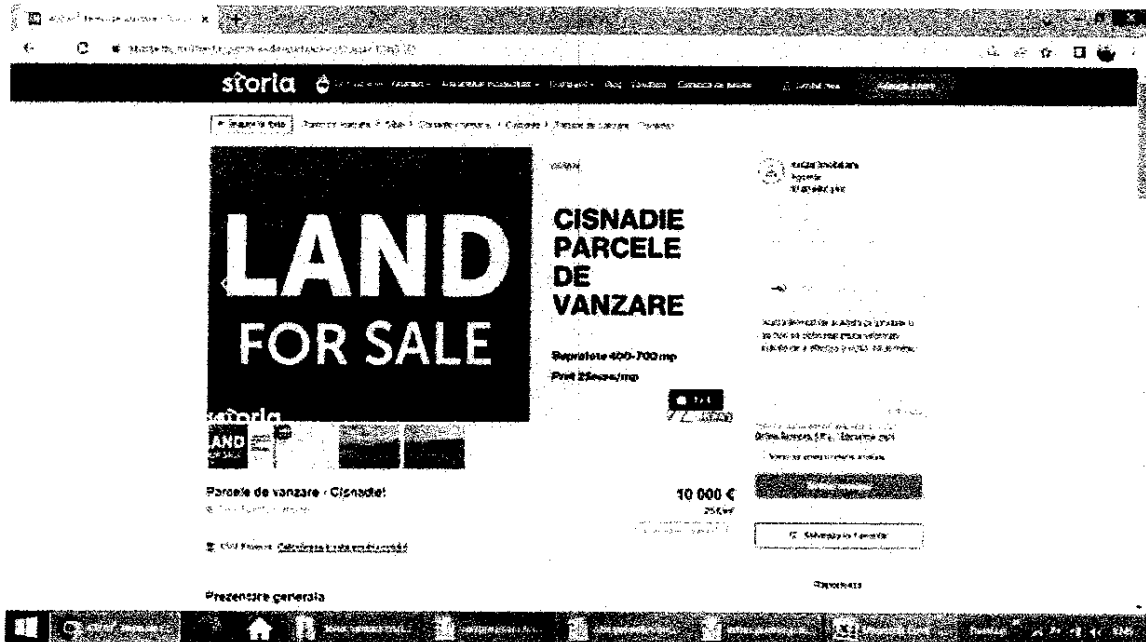
**Ajustari pentru utilitati** - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

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

**Ajustare pentru amenajare** - teren situat in prelungirea altui teren; s-au aplicat ajustari negative la comparabila A intrucast terenul este liber (-2Euro) ajustari negative la comparabila B (-30Euro) terenul se vinde cu constructii , ajustari negative la comparabila C (-8 euro ) terenul este liber;

**Date despre vânzări și cotații**

**Comparabila A**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**Prezentare generala**

|                      |                    |              |              |
|----------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Tip Locuinta         | 1000m <sup>2</sup> | Tip Locuinta | Tip Locuinta |
| Suprafata            | 1000m <sup>2</sup> | Expozitie    | Expozitie    |
| Yuzinta la societate | 1000m <sup>2</sup> | Tip vanzare  | apartina     |

**Descriere ansamblu**

Alte informatii despre oferta: Imobilul este situat in zona de dezvoltare imobiliara din Cisnadie, in apropierea centrului orasului. Este un teren plat, cu o suprafata de 1000m<sup>2</sup>, potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de dezvoltare. Terenul este in posesia unui proprietar si este disponibil pentru vanzare. Pretul este de 10.000 Euro. Pentru mai multe detalii, contactati agentul imobiliar.

**Imagini**

146 imagini disponibile

**Harta**

Harta

**Raport de proiect**

Proiect de constructii

1000m<sup>2</sup> 1000m<sup>2</sup>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cisnadie-IDqS2Q>

Comparabila B







**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cismadie**



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

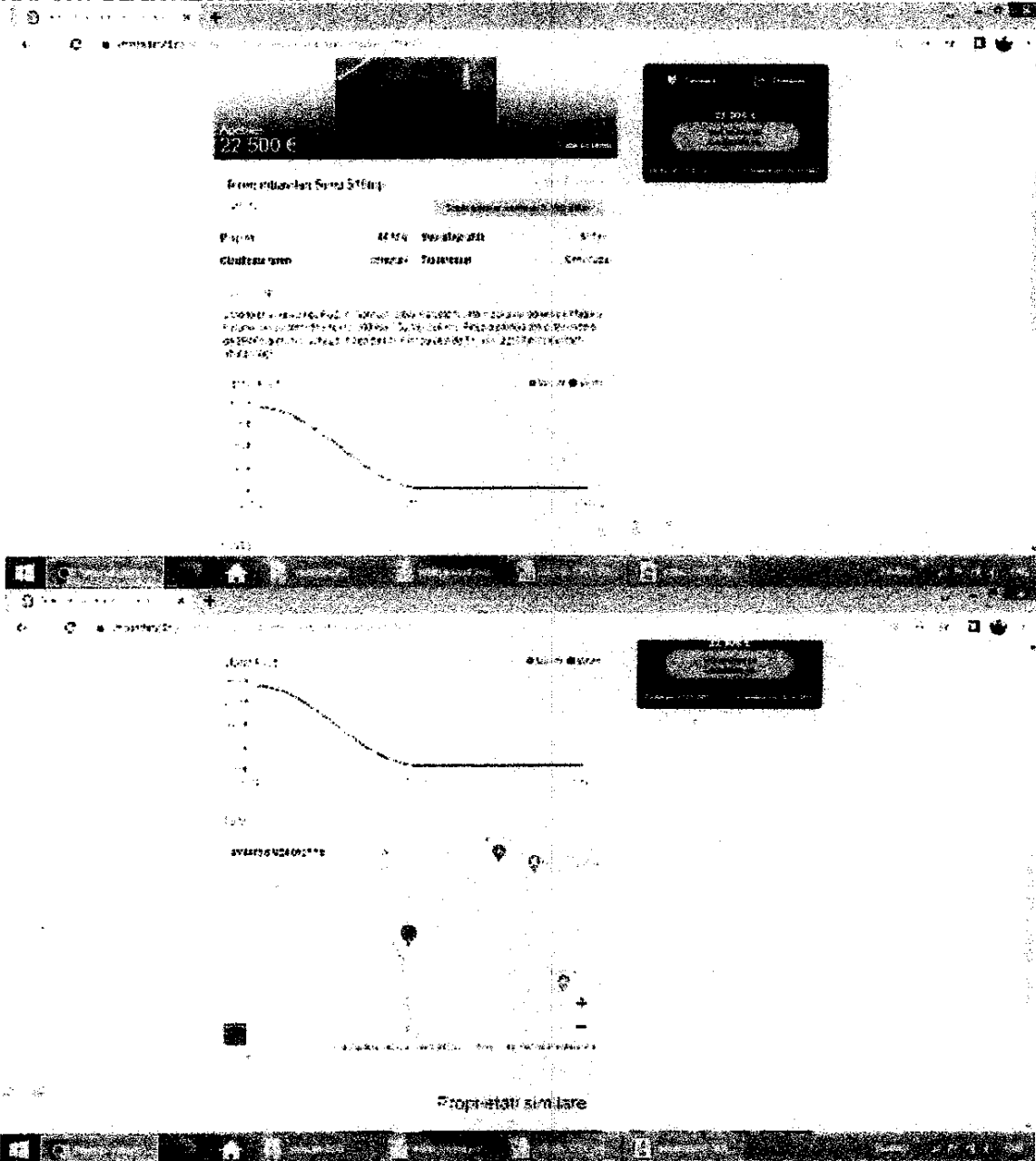
Comparabila C







**RAPORT DE EVALUARE Nr.1746/10.12.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**PREȘEDINTE/DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

