ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 243
privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 24 noiembrie 2022, în număr de 18 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 19158/13.10.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21865/18.11.2022 privind vânzarea terenului de 324 mp. situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, identificat prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi:3513, nr. topografic 1758/2/2, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.909/22/11/2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr.870/22.11.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 724/23.11.2022;

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

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin prin CF nr. 113769 Cisnădie, nr.CF vechi: 10793 nr. Cadastral vechi: 3513, nr. topografic 1758/2/2, în suprafață de 324 mp., situat în Cisnădie, str. Teilor nr. 14, obiect al contractului de concesiune nr. 601/22.01.2007 încheiat cu concesionarii Bolătă Simion și Bolătă Maria, cu respectarea

dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 113769 Cisnădie, identificat prin nr.crt.A1.1, top: 113769-C1.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 51.114 lei, (amendament 32 euro/mp la cursul de schimb valutar BNR din data de 24 noiembrie 2022, respectiv 4,93 lei/1 euro) care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

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

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

Art.6 La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune nr. 601/22.01.2007 încetează.

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

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

Adoptată în Cisnădie, la data de 24 noiembrie 2022, cu 17 voturi „pentru" și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA MARIA LUCHIAN-IONESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ROMÂNIA * JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL CISNĂDIE * CONSILIUL LOCAL

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

Red./Dact.I.V.

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

EvaluariAZ.ro

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
REGISTRATURĂ
Nr. intrare 21864 / 18. NOV. 2022
Nr. ieșire /

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 324 mp din acte-

masurata 324 mp:

Adresa: Cisnadie , strada TEILOR , NR. 14

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: [illegible]

Data evaluării: [illegible]

Data intocmirii raportului de evaluare: [illegible]

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

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

EvaluariAZ.ro

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

Catre:

Orasul Cisnadie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru 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

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

CUPRINS

Nr. raport/1742/15.11.2022

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

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

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

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

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

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

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

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

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

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. **Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. **Identificarea imobilului supus evaluarii**

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 324 , CF 113769 nr. cad 113769 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcţii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

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

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

* situat in INTRAVILAN, PR0PRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1
BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL
PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA
*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA.
* zona protejata NU
* cu interdictii de construire NU
* zona declarata de interes public NU
; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.
Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.TEILOR , NR. 14 , Judetul Sibiu
Cod postal: 555300
Identificare cadastrala: Nr. cad
113769
Carte Funciara:
113769

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

Sacte=324 mp ;Smas =324 mp

4. **Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piaţa.**

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

5. ***Data evaluarii:***

Data inspectiei: 12.11.2022

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

Data evaluarii: 12.11.2022

Data intocmirii raportului: 15.11.2022

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

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

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

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

Vanzari:

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

- https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cisnadie-IDqS2Qpentru
- **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisnadie-IDrM7opentru

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
https://www.imoradar24.ro/anunturi/510-mp-teren-vanzare-cisnadie-3156673

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

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

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi

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

Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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

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

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

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

Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din

surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

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

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

Ipoteze speciale –

-teren concesionat in favoarea pf Bolata Simion si Bolata Maria

-pe teren exista constructii – magazie

-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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare 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 proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 232 - Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficienţa energetică (EVIP)

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

13. Riscul evaluarii

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

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

de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.

- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată şi gradul de fundamentare al evaluării cu informaţii de piaţă;
  - pentru estimarea valorii de piată a proprietătii tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obtinută prin abordarea prin piata Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piată, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatilor imobiliare, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

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

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

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

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

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnadie

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

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada TEILOR , NR. 14
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. ***Decriere amplasament***

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

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

5. ***Decrierea terenului***

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 324 mp din acte si 324 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 894/12.10.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 15 ml la str.;
* situat in INTRAVILAN, PR0PRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1
BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL
PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA
*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA.
* zona protejata NU
* cu interdictii de construire NU
* zona declarata de interes public NU

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

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

Amenajări ale terenului:
- terenul este îngrădit;

5. *Date privind impozitele si taxele*

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

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

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivele pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în

alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recentele corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale).
Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.
Deși durata și gravitatea epidemiei de COVID-19 sunt marcate de un grad ridicat de incertitudine, ipoteza de bază pornește de la premisa că propagarea virusului va fi frânată în următoarele luni, permițând o normalizare a creșterii în semestrul II 2022 . Dincolo de orizontul pe termen scurt, condițiile de finanțare foarte favorabile, o relativă disipare a incertitudinilor la nivel mondial, redresarea progresivă implicită a cererii externe și relaxarea fiscală semnificativă ar trebui să sprijine redresarea creșterii. Pe ansamblu, se așteaptă ca dinamica PIB real să se reducă de la 1,2% în anul 2019 la 0,8% în 2022 , urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2022 și cu 0,1 puncte procentuale pentru 2021, în principal pe seama epidemiei de COVID-19.
Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2022 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2022 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice" a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2022 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.[1]
În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2022 , o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2022 , în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de

severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

Economia reală

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

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections2022 03_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html
Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 (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 mării 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 /

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

Delimitarea ariei de piaţa pentru imobilul analizat: Piata specifica

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

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

Echilibrul pieţei. 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 adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terennului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

metoda costului de înlocuire net.
- Metoda alocării, cunoscută şi ca metoda proporţiei, se bazează pe principiul echilibrului şi pe principiul contribuţiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare, din anumite localizări.
-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informaţii suficiente privind tranzacţii cu terenuri comparabile libere.
- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informaţii care adesea sunt dificil de obţinut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren şi pentru construcţii în cazul tehnicii reziduale a terenului).
-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situaţiile speciale, cum este analiza parcelării şi dezvoltării unui teren liber.
-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii:
a) valoarea construcţiei existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;
c) pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţie;
d) dacă există autorizaţie de construire.
- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piaţa internă, în prezent, există puţine informaţii despre chirii pentru terenuri şi despre rate de capitalizare numai pentru teren şi, respectiv, numai pentru clădiri.
- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piaţă pentru a estima valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.
- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piaţă, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piaţă va fi echivalentă cu valoarea de piaţă a dreptului de proprietate.
-Analiza parcelării şi dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a
terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.
Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
- Metoda parcelării şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare
Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piaţă pentru teren prin tehnica comparatiei directe

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

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 44.000 LEI echivalent 8.998 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

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

Valoarea de piata:

44.000 LEI echivalent 8.998 EURO

valoare obţinută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

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

Deşi estimarile facute s-au bazat pe cercetările şi pe informaţiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare", a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de piata, aşa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

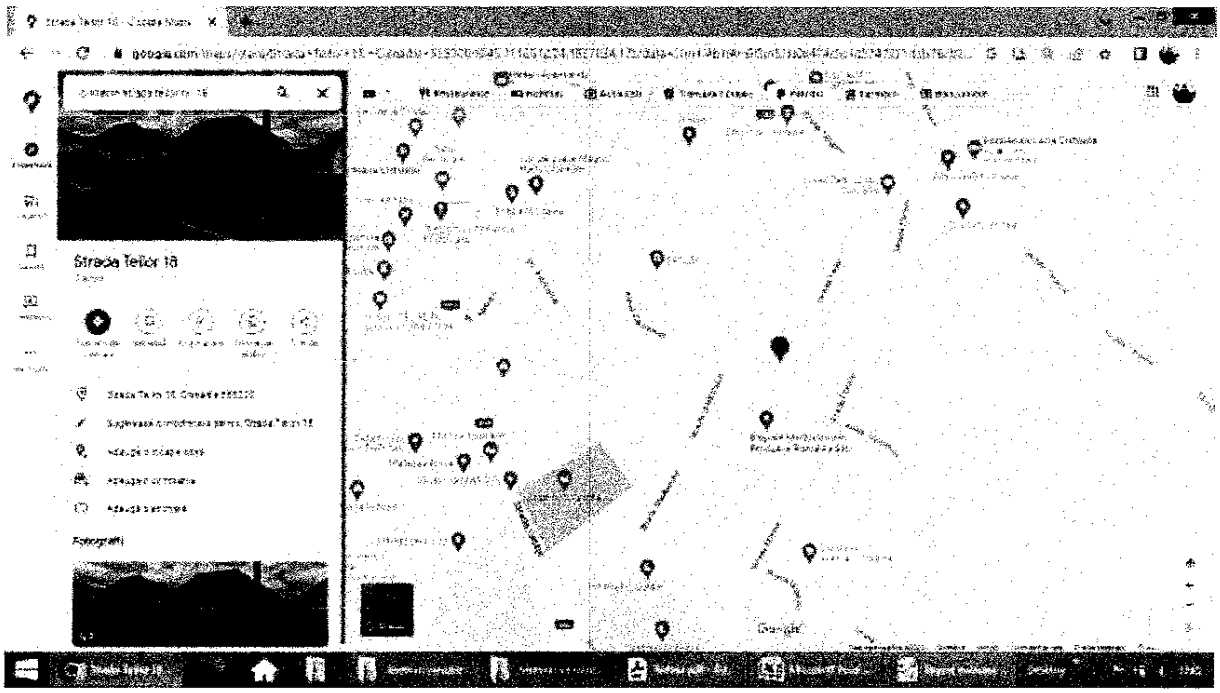
Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

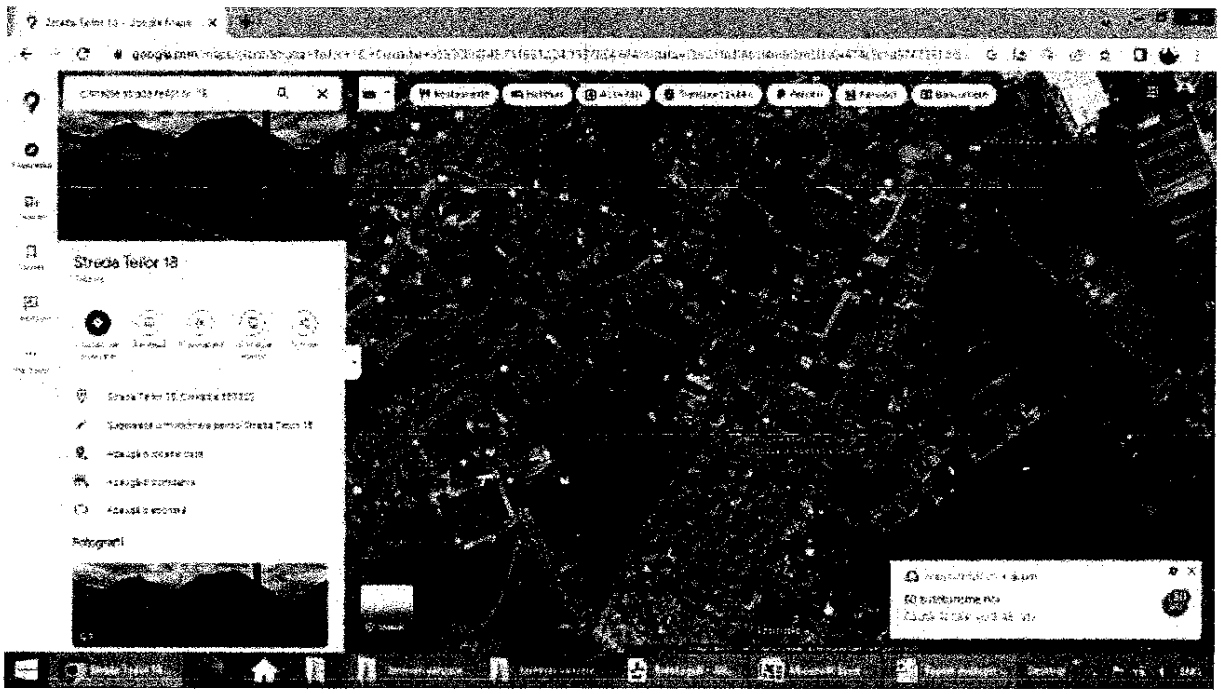
Legitimatie nr 10106

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



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



Documentele de proprietate si cadastru

F.6.1
(pag.1)

[redacted]

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

Nr. 19009 din 12/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr 894 din 12/10/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL

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

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

In temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr 1 / 2011 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr 238 / 2015

In conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:
* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI:B4) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA; B7) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota 1/1 ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT; C1)Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota 1/1 BOLATA SIMION SI BOLATA MARIA
* grevat cu servitute NU
* zona protejata NU
* cu interdictii de construire NU
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: CURTI CONSTRUCTII
* destinatia : L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P -P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI-PARCELARI ANTERIOARE;
* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
* reglementari fiscale: H.C.L. 66/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

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

3. REGIMUL TEHNIC

* L1 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI
* UTILIZARI: L1 - sunt admise: locuinţe proiectate izolate, locuinţe proiectate cuplate, locuinţe proiectate înşiruite.
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: L1 - se menţin retragerile din planurile iniţiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament şi retrageri aleatoare; se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
* AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: pe acelaşi lot/parcelă clădirile se vor amplasa respectând condiţiile de cuplare (Art.6) şi de asigurare a condiţiilor sanitare cf legislaţiei; garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiţia să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2.20m), în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
* CIRCULAŢII ŞI ACCESE, STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR: staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulaţiilor publice;
* ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L1 - înălţimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălţimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje, clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş, funcţie de caracterul iniţial al zonei;
* CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L1 - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de rigole sau canalizare; toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
* ÎMPREJMUIRI: se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcţie de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălţime şi minim 1.5m înălţime din care un soclu opac de 0.40m şi, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
* POT: maxim 45%
* CUT: maxim pentru înălţimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
* SUPRAFAŢA TERENULUI=324mp

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

VANZARE IMOBIL

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

F.6.1
(pag 3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi insoţită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata),

c) Documentaţia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:
☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d. 2.Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

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

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

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţi competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documente de plata ale urmatoarelor taxe (copie).

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

Primar,
Huja Gheorghe

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect-şef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanţei nr. — din 19.10.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 19.10.2022.

F.6.1
(pag.4)

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

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilităţii .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....

ANCPI

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

Nr. cerere	89197
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119130438

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113769 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	113769	324	

Construcţii

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 113769 Comuna/Oraş/Municiplu: Cisnadie

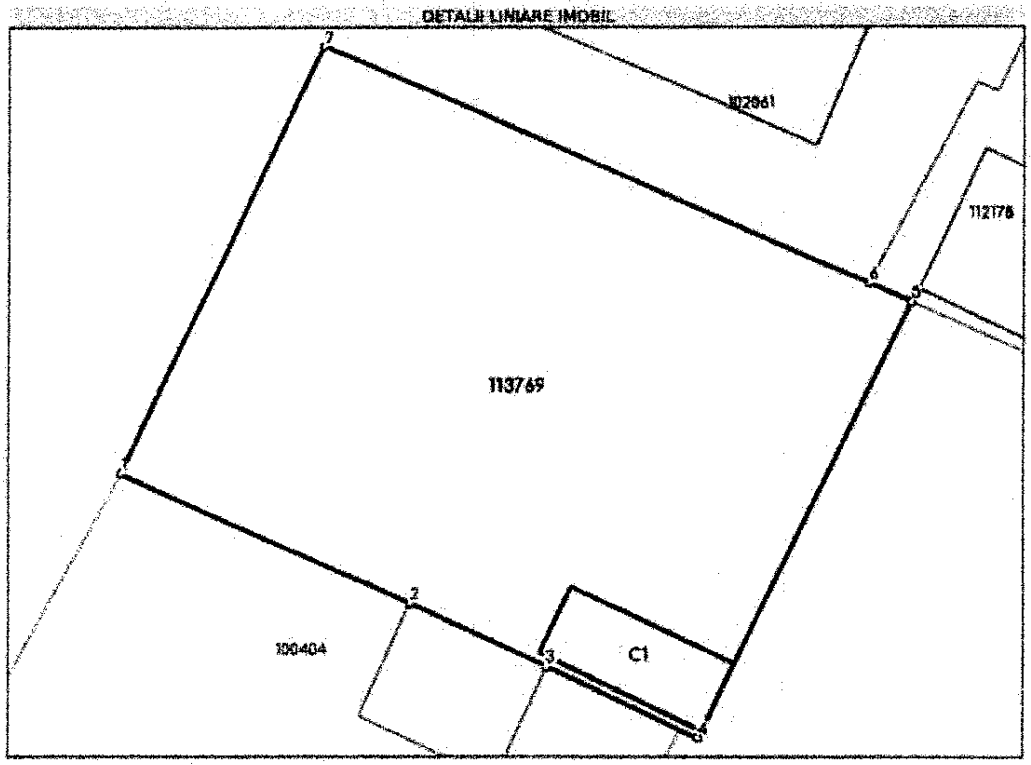
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
113769	324	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt.	Categorie folosinţă	Intra/extra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	324	-	-	1758/2/2	loc de casa

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	113769-C1	constructii anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; MAGAZIE CONSTRUITA IN ANUL 2000 COMPUSA DIN : LA PARTER: MAGAZIE.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Carte Funciară Nr. 113769 Comuna/Oraş/Municipiu, Cisnadie

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluţionării,
10-10-2022
Data eliberării,
__/__/__

Asistent-[illegible]ator,
MIHAELA JIJCAN
(parafă şi semnătura)

Referent,
(parafă şi semnătura)

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.cisnadie.ro, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Serviciul public de administrarea domeniului public-privat și gospodărie comunală

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. ...../.....
Încheiat astazi, ...

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE
Art.1

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

și

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 În temeiul dispozițiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.264 din 21 decembrie 2005, precum și a condițiilor impuse , părțile sus arătate, de comun acord, au convenit următoarele:

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

III. DURATA

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

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

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5 (1) Pretul concesiunii este de **6 lei RON/mp**. Valoarea totală fiind de **1944 lei RON.**

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

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

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.6 (1) Concedentul se obligă:

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

(2) Concesionarul se obligă:

- sa respecte sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini.
- să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de 1(un) an de la semnarea contractului de concesiune, iar în termen de 2(doi) ani să înceapă construcția. Nerespectarea acestor termene poate atrage după sine retragerea concesiunii.
- autorizația de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- sa obțină avizele tehnice definitive pentru realizarea investiției.
- să obțină acordul pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii acestora.
- construcția va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate.
- concesionarului îi este interzis să subconcesoneze, 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.

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

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

VI. DREPTURI

Art.7 (1) Drepturile concedentului:

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

(2) Drepturile concesionarului:

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

VII. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art.8 Responsabilitățile de mediu îl privesc în exclusivitate pe concesionar.

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la 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 in 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

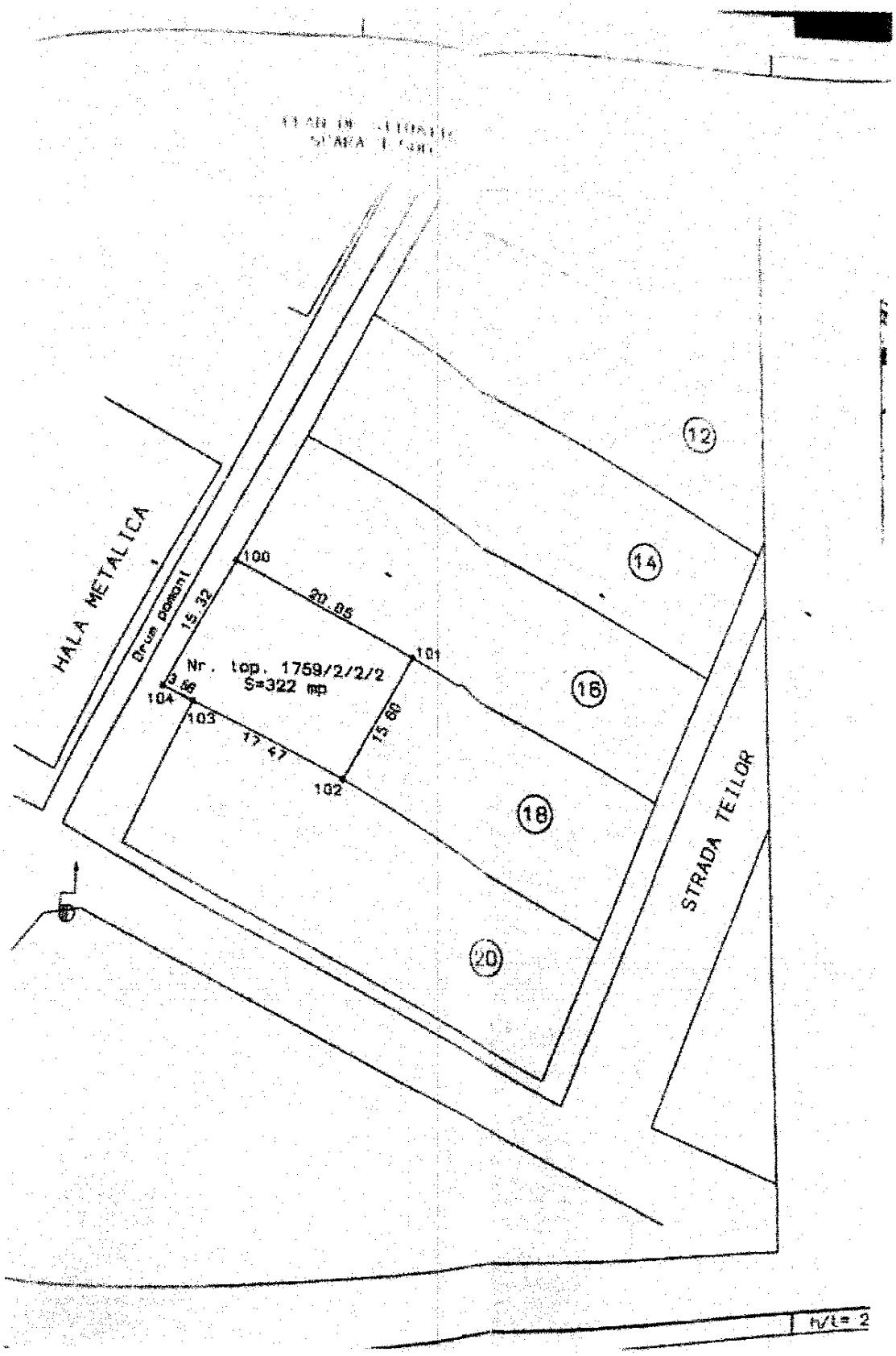
Art.13 Caietul de sarcini și procesul verbal de predare-primire a terenului fac parte integrantă din prezentul contract.

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

CONCEDENT,	**CONCESIONARI,**
PRIMAR, JOHANN KRECI	SIMION BOLĂTĂ
SECRETAR, ADRIAN DORU CRISTEA	MARIA BOLĂTĂ
DIRECTOR EXECUTIV d., STELA HEUTSCHY	

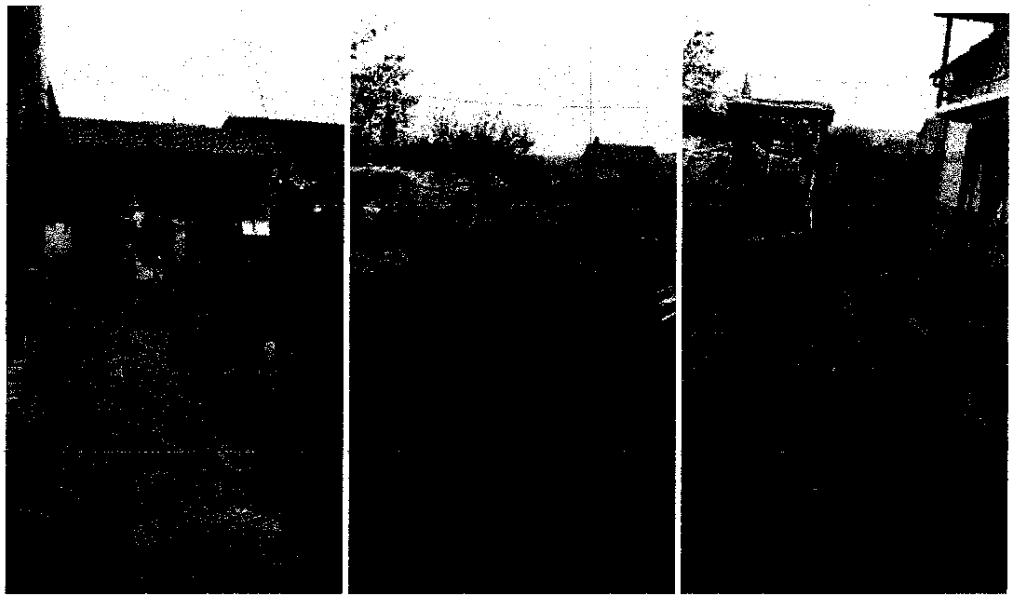
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

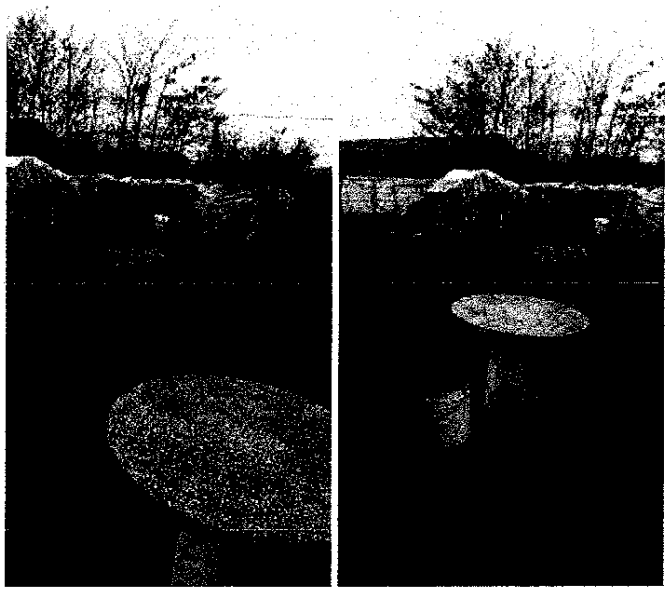
RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



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

FOTOGRAFII





Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF	**113769**	Nr. cad/Top	**113769**	

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		**28,00**	**75,00**	**44,12**
Data ofertarii		**Noiembrie 2022**	**Noiembrie 2022**	**Noiembrie 2022**
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		**26,60**	**71,25**	**41,91**
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Localizare	Cisnadie -Teilor 14	Cisnadie -inferior	Cisnadie -similar	Cisnadie -inferior -iesirea spre sibiu
		10%	0%	15%
		3	0	6
Preţ ajustat (Euro / mp)		29,26	71,25	48,20

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

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

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

Suprafata teren exclusiv =	***324,00***	mp
Valoare lei/Euro =	4,8902	
Valoare teren exclusiv =	43508	LEI
Valoare totala teren rotunjita=	**44.000**	LEI
echivalent	**8.998**	EURO

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. 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 cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii.
Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

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

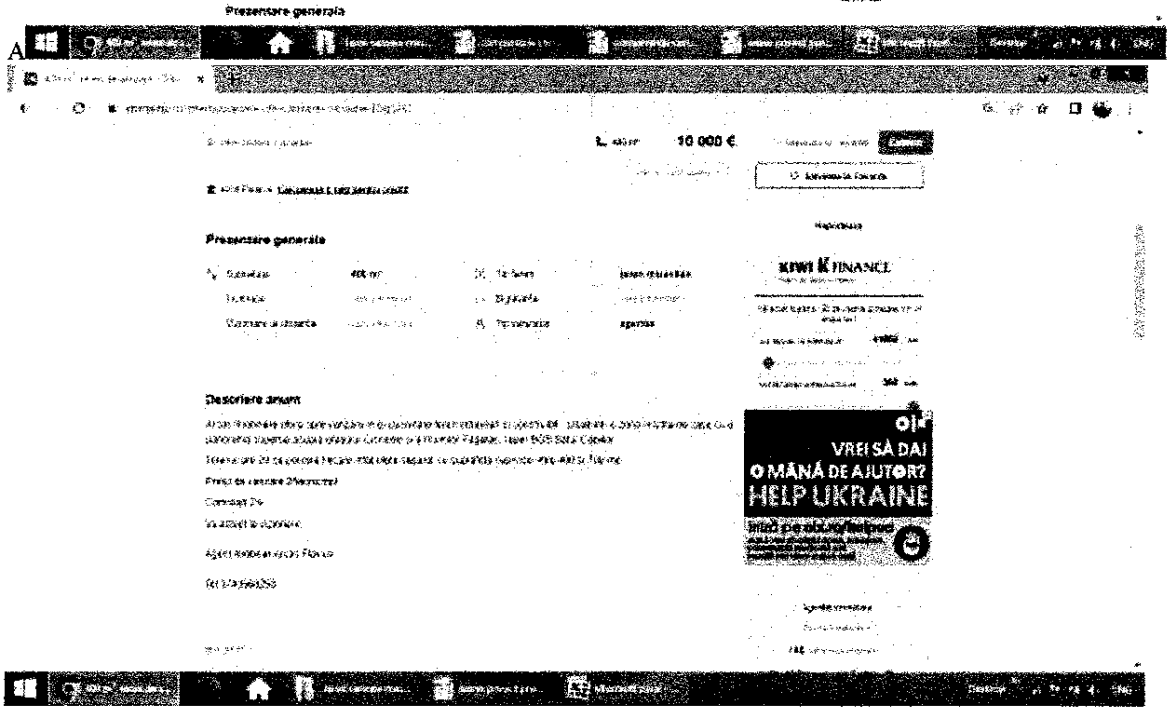
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

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

Date despre vânzari şi cotaţii

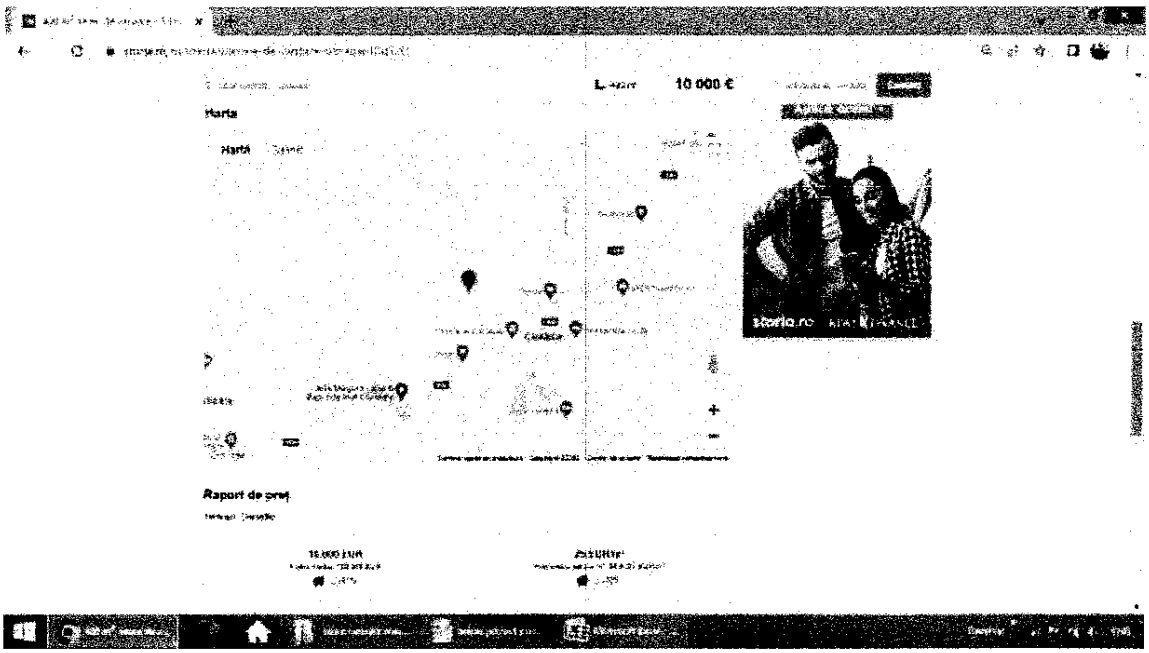
Comparabila

A



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

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

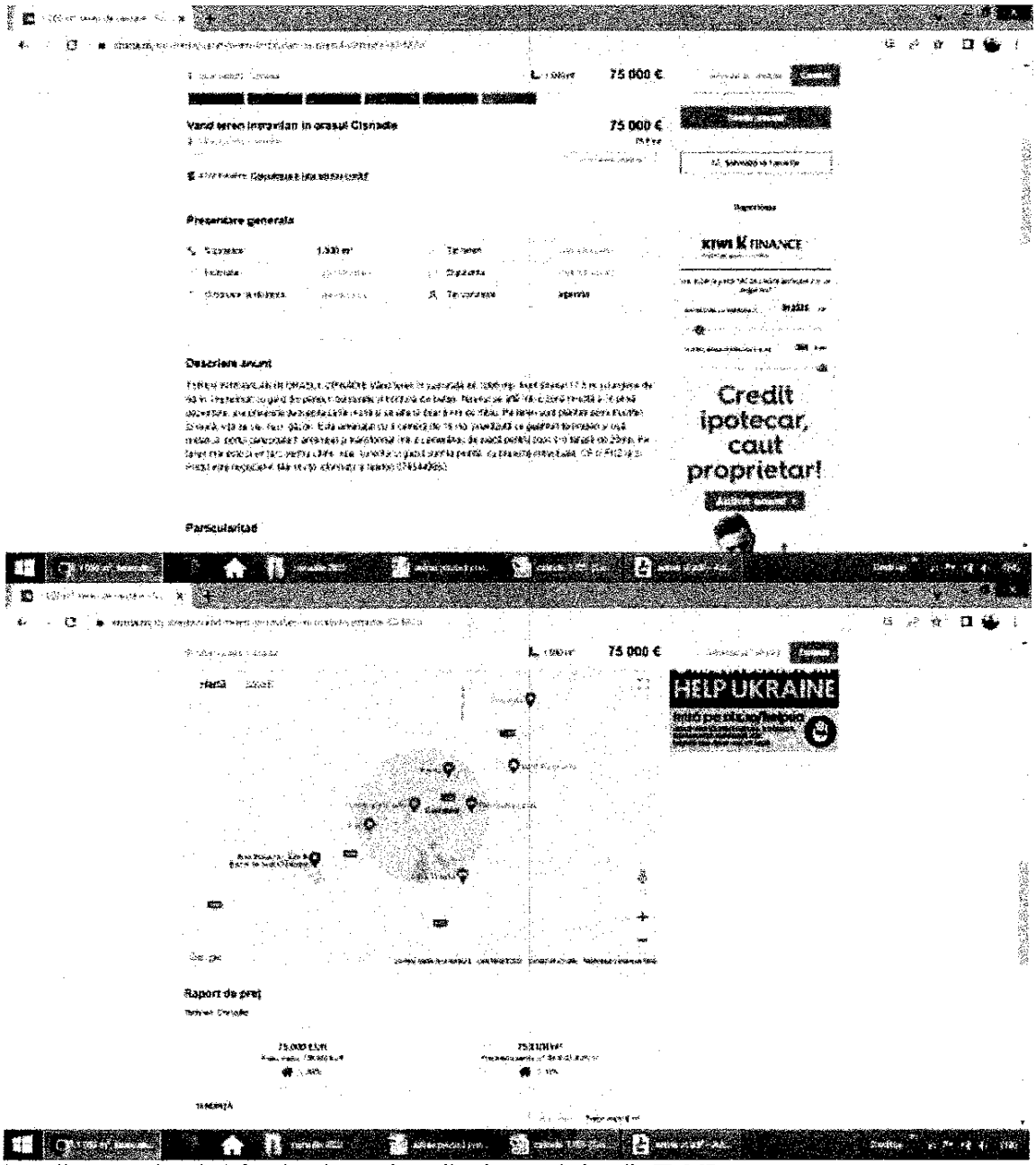


https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cisnadie-IDqS2Q

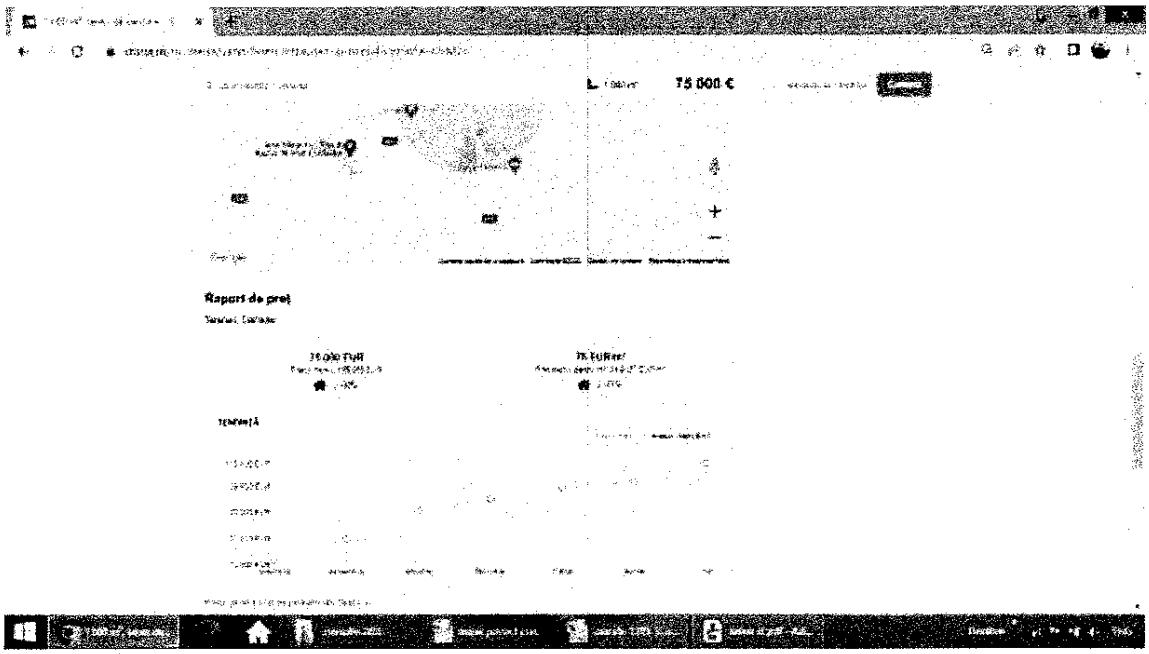
Comparabila B

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

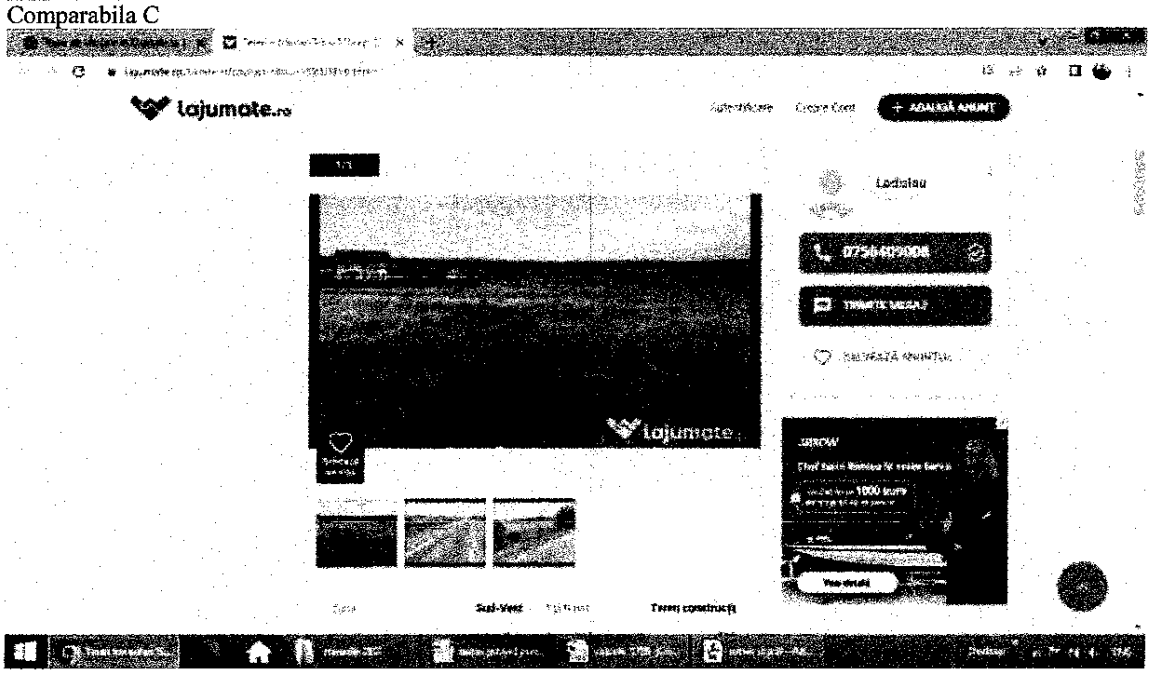
RAPORT DE EVALUARE Nr.1742/15.11.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisnadie-IDrM7o

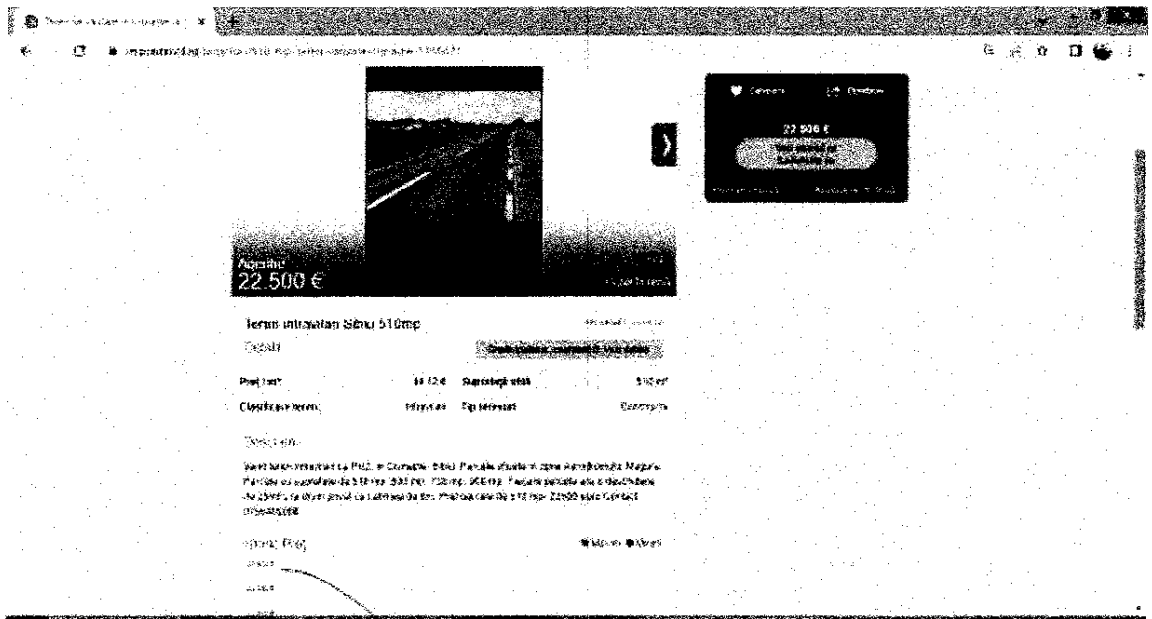


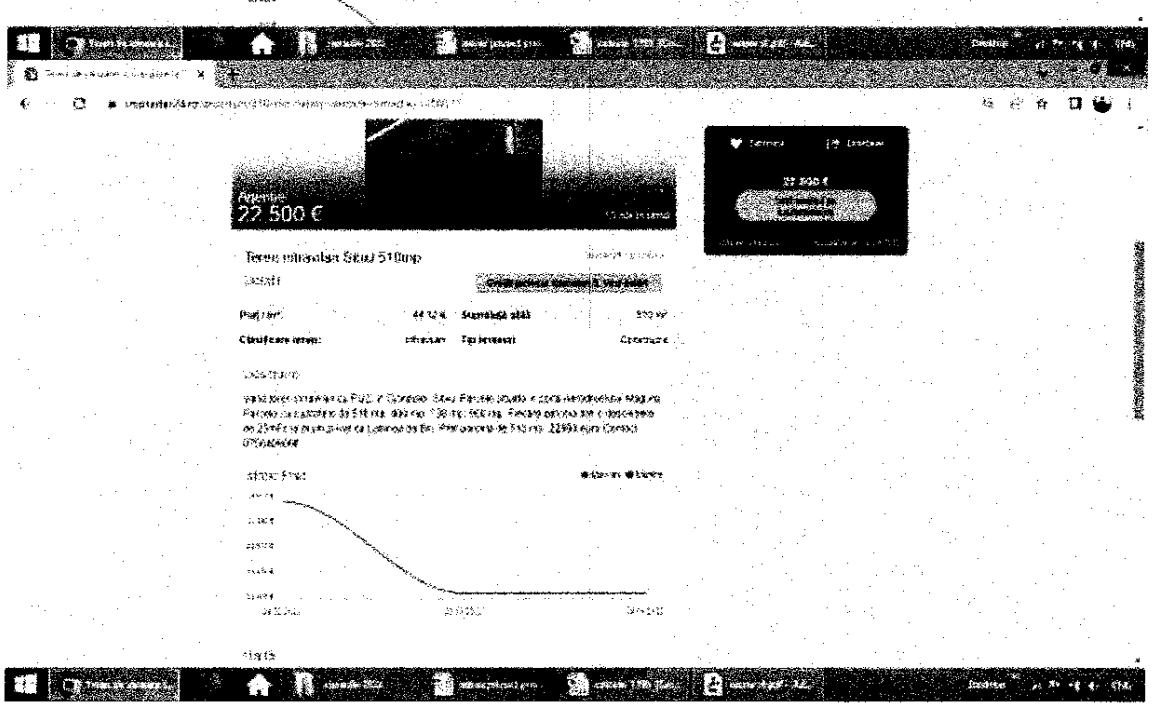
Comparabila C



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

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

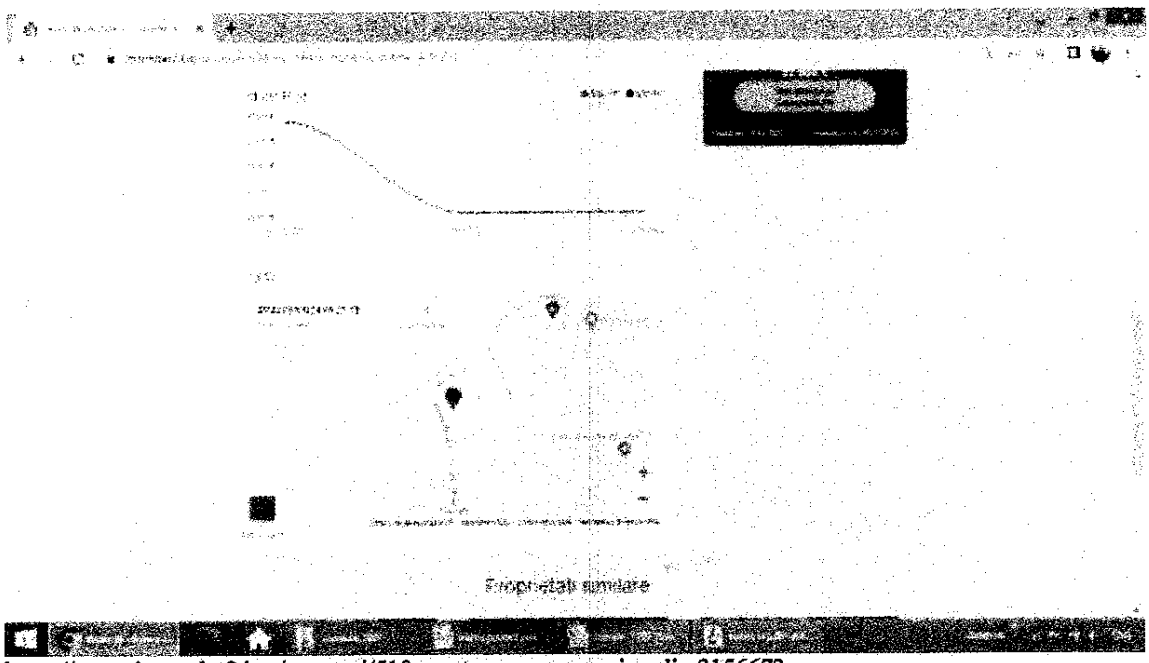




AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

EvaluariAZ.ro

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



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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA MARIA LUCHIAN-IONESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL CISNĂDIE
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU