

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 36

privind vânzarea terenului în suprafață de 786 mp., situat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad nr.277, identificat prin CF nr. 113750 Cisnădie, CF vechi 2592/Cisnădioara, nr. topografic 37/3, 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 februarie 2022, în număr de 17 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 19453/23.11.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 19454/23.11.2021 privind vânzarea terenului în suprafață de 786 mp., situat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad nr.277, identificat prin CF nr. 113750 Cisnădie, CF vechi 2592/Cisnădioara, nr. topografic 37/3, 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.690/21.02.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr.683/22.02.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr.533/22.02.2022;

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. 1668/29.11.2021 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 20104/08.12.2021, întocmit de către expert evaluator AL.TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat CF nr. 113750 Cisnădie, CF vechi 2592/Cisnădioara, nr. topografic 37/3, în suprafață de 786 mp., situat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad nr.277, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr. 113750 Cisnădie, CF vechi 2592/Cisnădioara, nr. topografic 37/3, în suprafață de 786 mp. situat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad nr.277, obiect al contractului de concesiune nr. 5927/17.07.2003 încheiat cu concesionarul Furtună Remus, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 113750 Cisnădie, sub nr.crt A1.1, nr.cadastral 3450, nr. top: 37/3.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 135.978 lei, respectiv 173 lei/mp (35 euro/mp, cursul euro fiind la data aprobării hotărârii, respectiv data de 24.02.2022) 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. 5927/17.07.2003 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.

Adoptata în Cisnădie la data de 24 februarie 2022, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON 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
- Furtună Remus, Cisnădioara str.Konrad nr.277
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 786 mp din acte-
masurata 786 mp:**

Adresa: Cisnădioara , strada KONRAD , NR.227

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat concesiune FURTUNA REMUS

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 20/04/2021

Data evaluării: 20/04/2021

Data întocmirii raportului de evaluare: 20/04/2021

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
REGISTRATURĂ

Nr. Intraș 20/04 / 08. DEC. 2021

Nr. țesire /

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.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisladie

Catre:

Orasul Cisladie , in calitate de Client

si

Orasul Cisladie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse 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 2020 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 2021



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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadle

Nr. raport/1668/29.11.2021

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadle			
Nume proprietar	Orasul Cisnadle-domeniul privat Concesiune FURTUNA REMUS			
Proprietate	Existenta			
Tip proprietate evaluata	Teren			
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;			
Cod postal	555301			
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadioara /strada KONRAD /NR.227			
Carte Funciara nr.	113750			
Numar cadastral	3450 ;Top 37/3			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 113750 –incheiere cu nr.111695/21.10.2021 -Certificat de urbanism cu nr. 1236/23.11.2021 - Contract de concesiune cu nr. 5927 /2003; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	Constructie: drept deplin;FURTUNA REMUS Teren:Drept deplin			
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;			
	Teren	St (mp)	Din acte 786 ; masurata 786	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9490			
Valoare abordare prin comparatii		78.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	26.11.2021			
Data evaluarii	26.11.2021			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	78.000	LEI	15.761	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/privat

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Clisnadle

Utilitati: Energie electrica, apa,	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-constructii de locuinte
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Necesita actualizare cf in concordanta cu certifiact de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Pe teren exista o constructie Terenul este concesionat

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2021



RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

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 2020.

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadia -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadia**

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 786 , CF 113750 nr. cad 3450 ;Top 37/3 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa,.

Conform CF; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadioara, avand destinatia curti –

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

construcții – zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat; Schita cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadioara , str.KONRAD , Nr. 227 ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrală: Nr. cad

3450 ;Top 2300/1/11

Carte Funciara:

113750

Proprietar: Orasul Cisnadia –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciara astfel:

Sacte=786 mp ;Smas =786 mp

Concesiune FURTUNA REMUS

4. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata.

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: 26.11.2021

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

Data evaluării: 26.11.2021

Data întocmirii raportului: 29.11.2021

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informațiile culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

7. Natura și sursa informațiilor 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 / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-cisnadioara-de-vanzare-2000-m2-IDkkg.html#0aa93c1e74>

- pentru COMPARABILA B: internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-travilan-cisnadioara-IDvg7.html#0aa93c1e74>

pentru COMPARABILA C: internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-travilan-cisnadioara-judet-sibiu-IDIWz.html#0aa93c1e74>

Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și 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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie
raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale –

- pe teren exista o constructie a carei valoare ar putea modifica valoarea terenului
- terenul a fost atribuit conf contract de concesiune;

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;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

- 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 tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie
 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 puțin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – 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. 113750 –incheiere cu nr.111695/21.10.2021
- Certificat de urbanism cu nr. 1236/23.11.2021
- Contract de concesiune cu nr. 5927 /2003;
- Plan de situatie Da

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Orasului Cismadie –domeniul privat , BUN PROPRIU.

Sarcini inscise: NU SUNT.

Pe teren exista o constructie –nu face obiectul prezentului raport de evaluare

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadioara
- Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada CONRAD , Nr. 227 , zona in dezvoltare;
- Unitati comerciale: la distanta mare;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadioara

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada CONRAD
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ mare
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnadioara, cu acces din strada CONRAD , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnadioara zona C.
- Accesul la teren se face din strada KONRAD , strada piertruita 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 786 mp din acte si 786 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuinte,
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat DJ106C – str. CONRAD pietruita
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisladie**5. Date privind impozitele si taxele**

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

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

Pe piata imobiliara 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 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 preliminară a economiei:**

Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recente corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). 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 2020. 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 2020, urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie
 proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2020, 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.projections202003_ecbstaff-dfa19c18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2020 (1). 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 2020 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

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 măări pensiile în septembrie 2020 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 2020. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2020, 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.

Definiția ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

<https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-eriza-este-deja-evidenta-martie-2020/>

Definiția ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Cisnadia ,localitatea Cisnadioara , Jud. SIBIU -median

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

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

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

CEREREA

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

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

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a preturilor de tranzacționare a

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 potenttililor 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 mediana , 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 financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Clsnadie

- maxim profitabila.

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

adecvata.

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

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

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

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

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

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

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

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile 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 utilizările 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 utilizările 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 aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru dezvoltare rezidentiala .

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.
- Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
- Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire.
- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

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)dezvoltadezvoltare, 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

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	78.000 LEI echivalent 15.761 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 78.000 LEI echivalent 15.761 EURO

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisladie

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:

78.000 LEI echivalent 15.761 EURO

valoare obtinuta prin tehnica comparatiei vanzarilor

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

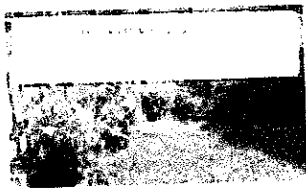
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
 (PAG. 11)



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

Nr. 1668 din 29.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1668 din 29.11.2021

In scopul: **CONSTRUCȚIE**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE din partea GHEORGHE HUJA
 cu sediul în județul SIBIU, oraș CISNĂDIE, satul CISNĂDIE, nr. 100
 666300 Piața Revoluției nr. 1, CIOB, scara 01, ap. 10
 0209551147 e-mail: primarie@cisnadia.ro înregistrată a nr. 16449 din 29.11.2021

pentru mobilarea terenului și construcția unui teren în județul Sibiu, oraș CISNĂDIE, satul CISNĂDIE, nr. 100
 nr. C.A. 112755 în scopul de a realiza casa nr. 17

în temei de complementarea Documentației de urbanism nr. 100/2011, data PUG aprobată
 prin hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE nr. 200/2015

în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- * Terenul este:
- * scutit INTRAVILAN, PROPRIETARI Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Constituție, cota 1/1 FURTUNA REMUS Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota 1/1 ORASUL CISNĂDIE DOMENIUL PRIVAT Intabulare drept de CONCESIUNE de durată existenței construcțiilor dobândit prin Convenție, cota 1/1 FURTUNA REMUS
- * greșelă de servitute NU
- * zonă protejată NU
- * cu întocmit de constituție NU
- * zonă declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: ÎNĂLȚĂ
- * destinația: L. 1 SURZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * Stadiul plan PUG aprobat cu H.C.L. 208/2015, H.C.L. 154/2021
- * reglementări speciale: H.C.L. 234/2020 ZONA DE ÎMPĂLĂRARE 10

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisladle

F 6 1
129 1

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

- a. Certificatul de urbanism
- b. Dovada de unitate asupra mobilului în teren și/sau construcții (sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciara de informare actualizat) în cazul în care legea nu dispune altfel (copie egalizată);
- c. Documentația tehnică - D.T. - după caz în exemplare originale

C I T A T	C I T A T	C I T A T
-----------	-----------	-----------

- d. Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
 - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura cuper:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Așa avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefon zone	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	

- d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendii	protecția civilă	sănătatea populației
-------------------------	------------------	----------------------

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

d.4. Studii de specialitate în exemplare originale
RICĂCARE TOPO CU VIZA DCPI

- e) Funcția de vedere a autorității administrative competente pentru protecția mediului (copie)
 - f) Documente de plată a taxelor și impozitelor
- Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Secretar General
Rusu Ciprian Constantin

Amplasat
Jula Ionela

modificat
Rusu Elena

Acțiunat taxa de ... și impozitelor ... din ...
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRIGENT la data de ...

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

F.6.1

188/41

In conformitate cu prevederile legii nr. 347/2011 privind autorizarea executivilor de urbanism, in baza actelor de autorizare si a planurilor de amenajare a teritoriului urbanistic si a planurilor de constructii si de amenajare a teritoriului urbanistic, in urma verificarii documentelor si a starii terenului si a starii de fapt, se constata ca:

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de

pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina o noua autorizare de constructii si de amenajare a teritoriului urbanistic.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

INTOCMIT,

Data prelungiri valabilitatii:

Actul taxei de ... continut schimbare ...

Transmis solicitantului la data de

2021

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

111695
 21
 10
 2021

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Le Cornușdara jud. Buză

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
---------	---------------	----------------	-----------------	------------------------

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
-----	---------------	----------------	--------	------------------------

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31491 / 21/12/2006 Certificat de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului intravilan nr. 31491/21/12/2006 din 12/12/2006 emis de Oficiul Public de Registrare din județul Buzău în baza actului nr. 4111/2006 al Consiliului Local Cornușdara privind înființarea dreptului de proprietate asupra terenului intravilan nr. 31491/21/12/2006. FURTUNA REMUS	
111695 / 21/10/2021 Certificat de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului intravilan nr. 111695/21/10/2021 din 10/10/2021 emis de Oficiul Public de Registrare din județul Buzău în baza actului nr. 111695/21/10/2021 al Consiliului Local Cornușdara privind înființarea dreptului de proprietate asupra terenului intravilan nr. 111695/21/10/2021. ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3406 / 31/03/2004 Certificat de înregistrare a sarcinii nr. 3406/31/03/2004 din 31/03/2004 emis de Oficiul Public de Registrare din județul Buzău în baza actului nr. 3406/31/03/2004 al Consiliului Local Cornușdara privind înființarea sarcinii nr. 3406/31/03/2004. FURTUNA REMUS	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

1. Identificarea terenului	2. Situatia terenului	3. Caracteristicile terenului
1.1. Nr. cadastral	1.2. Tip	1.3. Suprafata terenului

Terenul este teren rural din terenul de dezvoltare rurala

FFA 111 MARE MARE

Date referitoare la teren

Tipul terenului	Situatia terenului	Terenul	Puterea	Acoperirea	Obiective referite
1.1. Tipul terenului	1.2. Situatie teren	1.3. Tipul terenului	1.4. Puterea	1.5. Acoperirea	1.6. Obiective referite

Date referitoare la constructii

Cod	Tipul	Existenta constructiei	Suprafata teren	Suprafata constructiei	Observatii, observate
1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.2	1.1.1.3	1.1.1.4	1.1.1.5

Verificarea prezentei extraselor necesare pentru evaluarea terenului este realizata de catre evaluatorul expert in baza planului cadastral si a planului de dezvoltare rurala. Prezenta extraselor de cadastru este verificata si este confirmata de catre evaluatorul expert in baza planului cadastral si a planului de dezvoltare rurala. Prezenta extraselor de cadastru este verificata si este confirmata de catre evaluatorul expert in baza planului cadastral si a planului de dezvoltare rurala.

Expertul este de parere ca terenul este potrivit pentru dezvoltarea rurala si este potrivit pentru dezvoltarea rurala. Expertul este de parere ca terenul este potrivit pentru dezvoltarea rurala si este potrivit pentru dezvoltarea rurala.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



Adresa solicitant: Liviu Olariu
 Județul Bistrița-Năsăud
 Municipiul Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 28
 Nr. inreg. 1027
 Referitor: Solicitare conf. art. 364 al. (1) Cod Administrativ
 Termen: 07.09.2021
 Stadiu procesual: extrajudiciar

Catre:

1. Orasul CISNĂDIE

Plata Revoluției - Cisnădie, Său, România
 Telefon: +0269.561.147, +0269.561.500, Fax: +0269.561.012
 e-mail: oras@cisnadiet.ro

În calitate de:

d-nului Primar al orașului Cisnădie, Gheorghe HUIJA

Subsemnatul **FURTUNA REMUS**, domiciliat în orașul Cisnădie, str. Cisnădieștilor str. nr. 104, nr. 57, Sibiu (identificat cu C.I. seria SB nr. 588102)

- *cu domiciliul procesual ales conform art. 758 din Codul de procedură civilă în sediul municipiului Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 28, județul Bistrița-Năsăud, în baza cărora s-a emis procesul nr. 1668/29.11.2021 înregistrat la Birou de Registrare nr. 1027 din Municipiul Bistrița-Năsăud, județul Bistrița-Năsăud.*
- *cu reprezentanța convențională prin încheierea înscrisului încheiat în data de identificare din anul 2018 încheiat cu reprezentanții asociației marilor producători.*

cu devenit respectiv malax și înaintea cu termenul actual stadiu prezentat

ADRESĂ

Prin prezenta solicitare am înțeles că în baza prezentei cereri de vânzare a terenului situat în terenul situat în orașul Cisnădie, județul Bistrița-Năsăud, în baza cărora s-a emis procesul nr. 1668/29.11.2021 înregistrat la Birou de Registrare nr. 1027 din Municipiul Bistrița-Năsăud, județul Bistrița-Năsăud, în baza cărora s-a emis procesul nr. 1668/29.11.2021 înregistrat la Birou de Registrare nr. 1027 din Municipiul Bistrița-Năsăud, județul Bistrița-Năsăud, în baza cărora s-a emis procesul nr. 1668/29.11.2021 înregistrat la Birou de Registrare nr. 1027 din Municipiul Bistrița-Năsăud, județul Bistrița-Năsăud.

Pentru a vă prezenta în scrisul celor semnificative din cerere, vă rugăm să aveți în vedere următoarele conținuturi:

Termeni de drept:

- **art. 364 al. (1) și (2) din OG. 57/2010 privind codul administrativ**
Excepție de la vânzarea pământului prin vânzare a bunurilor și a domeniului privat al statului - Într-o excepție de la prevederile art. 364 alin. (1) și (2) din prezentul act, vânzările terenului aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadle

drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește în baza valorii raport de evaluare, raportul de evaluare și în funcție de dreptul

2. Prețul de vânzare este stabilit în funcție de valoarea terenului, valoarea construcțiilor, valoarea echipamentelor, valoarea utilitatilor și valoarea terenului aferent construcțiilor, precum și de condițiile de vânzare în funcție de complexitatea și valoarea de înlocuire a construcțiilor.

- **Art. 13 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare)**

13. Terenurile aferente construcțiilor pentru a fi stabilite sau să arăte în schimbările de proprietate sau pentru a fi vândute concomitent cu construcțiile aferente, trebuie să fie în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a tereniului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

2. **Pierăși de fapt**

2. Subsecvențial potent s-au verificat condițiile realizării terenului situat în orașul Cisnadle, în județul Iași, comuna nr. 277, satul Săbău, cadastrul în Cartea Funciară nr. 155/1985 în orașul nr. 109, 37/3, proprietatea privată a statului administrativ-teritoriale, județul Cisnadle nr. 5027/17.07.2003.

Obiectul contractului de vânzare este terenul aferent construcțiilor destinate recepției și recepției în funcție de condițiile de vânzare și de condițiile de vânzare în funcție de condițiile de vânzare.

2. Subsecvențial potent s-au verificat condițiile realizării terenului situat în orașul Cisnadle, în județul Iași, comuna nr. 277, satul Săbău, cadastrul în Cartea Funciară nr. 155/1985 în orașul nr. 109, 37/3, proprietatea privată a statului administrativ-teritoriale, județul Cisnadle nr. 5027/17.07.2003.

2. Subsecvențial potent s-au verificat condițiile realizării terenului situat în orașul Cisnadle, în județul Iași, comuna nr. 277, satul Săbău, cadastrul în Cartea Funciară nr. 155/1985 în orașul nr. 109, 37/3, proprietatea privată a statului administrativ-teritoriale, județul Cisnadle nr. 5027/17.07.2003.

2. Subsecvențial potent s-au verificat condițiile realizării terenului situat în orașul Cisnadle, în județul Iași, comuna nr. 277, satul Săbău, cadastrul în Cartea Funciară nr. 155/1985 în orașul nr. 109, 37/3, proprietatea privată a statului administrativ-teritoriale, județul Cisnadle nr. 5027/17.07.2003.

2. Subsecvențial potent s-au verificat condițiile realizării terenului situat în orașul Cisnadle, în județul Iași, comuna nr. 277, satul Săbău, cadastrul în Cartea Funciară nr. 155/1985 în orașul nr. 109, 37/3, proprietatea privată a statului administrativ-teritoriale, județul Cisnadle nr. 5027/17.07.2003.

Acțiuni efectuate

1. Copierea de date titluri
2. Copierea de planșă și schișă nr. 08/19
3. Copierea proiectului de construcție nr. 5027/17.07.2003

Bistrita, 07.09.2021

C. Sorin Toma

Expert Evaluator ANEVAR leg. 10106/2006 nr. 1668/29.11.2021
în reprezentarea firmei **FERTINARMIUS**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



Avocat costinelor Liviu Olariu
Strada nr. 10, Cisnadie, Sibiu
Strada Nr. 10, Cisnadie, Sibiu
210000
Tel: 0744 200 000
Fax: 0744 200 000
www.liviuolariu.ro

IMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ
Seria AVO nr. 2021BN26628, 07.09.2021

Cabinetul Individual de Avocat LIVIU OLARIU - avocat Liviu Olariu, este împuternicit în calitate de reprezentant JURIDICĂ REMUS, ca fiind împuternicit al Cabinetului Individual de Avocat LIVIU OLARIU, în calitate de reprezentant al S.A. Orasul Cisnadie.

Avocatul Costinelor Liviu Olariu este împuternicit în calitate de reprezentant al S.A. Orasul Cisnadie, în scopul realizării actelor necesare pentru realizarea proiectului de investiție în domeniul construcțiilor.

- Termenul de semnare: MĂRTI 09.11.2021, ora 10:00 dimineata, în orașul Sibiu.

JURIDICĂ REMUS

Avocat Costinelor Liviu Olariu
Strada nr. 10, Cisnadie, Sibiu
Strada Nr. 10, Cisnadie, Sibiu
210000
Tel: 0744 200 000
Fax: 0744 200 000
www.liviuolariu.ro

Notă: Acest raport este un document confidențial și este destinat exclusiv persoanelor și entităților menționate în el. Dacă ați primit acest document prin greșită, vă rugăm să contactați persoana responsabilă pentru a vă informa asupra modului de a procedea în continuare. Acest raport este valabil doar în ceea ce privește informațiile conținute în el și nu reprezintă o garanție sau o asigurare de orice fel. Acest raport este valabil doar în ceea ce privește informațiile conținute în el și nu reprezintă o garanție sau o asigurare de orice fel.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 1927 alia 14.04.2003

Cap. I PARTILE CONTRACTANTE

Intre

Primăria orașului Cisnădie cu sediul în Piața Revoluției nr. 1 reprezentată prin primar dr. Dan Bărsu și d-na Stela Strelean, având funcția de director economic, în calitate de **concedent** pe de o parte

și

Furtuna Remus cu domiciliul în Sibiu, str. Hamei nr. 2A sc. A et. 2 an. 7, în calitate de **concesionar** pe de altă parte.

în temeiul Legii nr. 219/1998, a Legii nr. 50/2001 republicată completată și modificată cu Legea 453/2001, a Dispoziției Primarului nr. 683/2002 și Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie de aprobare a concesiunii nr. 54/2003.

s-a încheiat prezentul contract de concesiune

Cap. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl constituie **terenul în suprafața de 786 mp înscris în CF nr. 554 Cisnădioara, nr. top 37/3 situat în Cisnădioara, FN.**

(2) Destinația terenului sus menționat este de construcție **CASA DE LOCUIT** pe terenul cu nr. top 37/3, înscris în CF 554 Cisnădioara

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexa nr. 1 la prezentul contract

Art. 2 Predarea-primirea terenului prevăzut la art. 1 este consemnată în procesul verbal, anexa nr. 2 la prezentul contract

Cap. III TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 Termenul concesiunii este pe durata existenței construcțiilor începând cu data predării-primirii terenului în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale

Cap.IV PRETUL

Art 4. Pretul concesiunii este 41000 lei/mp, iar valoarea totala a concesiunii este de 32 226 000 lei.

Cap.V PLATA CONCESIUNII

Art 5 (1)Plata pretului concesiunii se face in numerar la caseria Primarilor, in 45 zile de la data licitatiei.

(2) Neplata concesiunii sau executarea cu intarziere a acestor obligatii, atrage dupa caz, retragerea concesiunii sau aplicarea majorarilor de intarziere conform legislatiei in vigoare

Cap. VI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 6 Concesionarul are urmatoarele obligatii

- sa realizeze obiectivul stabilit la cap 2 in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire eliberata de cei in drept, precum si a avizelor si acordurilor prevazute de Legea nr 50/1991, republicata, modificata si completata cu Legea nr 453/2001, autorizatia se va obtine in cel mult 1 an de la incheierea contractului de concesiune
- in termen de 1 an de la obtinerea autorizatiei de construire sa inceapa constructia conform art 31 din Legea 50/1991 republicata, modificata si completata cu Legea nr 453/2001,
- sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate legate de obiectul concesiunii

Art 7 Prin semnarea contractului, concesionarul confirma ca a luat act de toate conditiile impuse de concedent prin caietul de sarcini si le accepta integral

Art 8 Concedentul se obliga

- sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini,
- sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii, ridicarea in termenale stabilite,
- sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu incepe constructia in termen de 1 an de zile de la data predarii primirii terenului fara nici o despagubire

Cap. VII ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art 9 Concesionarea poate inceta prin:

- A Expirarea duratei;
- B Rascumpararea;
- C Retragerea;
- D Renuntarea.

Cap. IX DISPOZIȚII FINALE

Art 13 Modificarea contractului se poate face prin acordul prealabil al părților

Art 14 Anexa nr. 1, caietul de sarcini și anexa nr. 2, procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune

Art 15 Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte

CONCEDENT

PRIMAR dr. Dan Bărsu

DIR. ECONOMIC ea Stela Streteș

CONSILIER JURIDIC jr. Amelia Lazar

CONCESIONAR

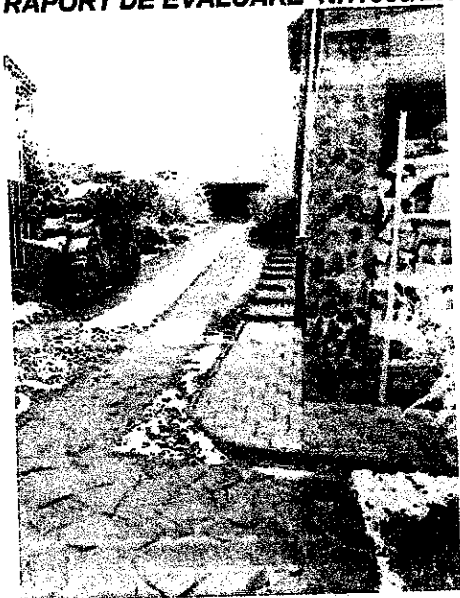


RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie



EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Anexe de calcul:

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadioara

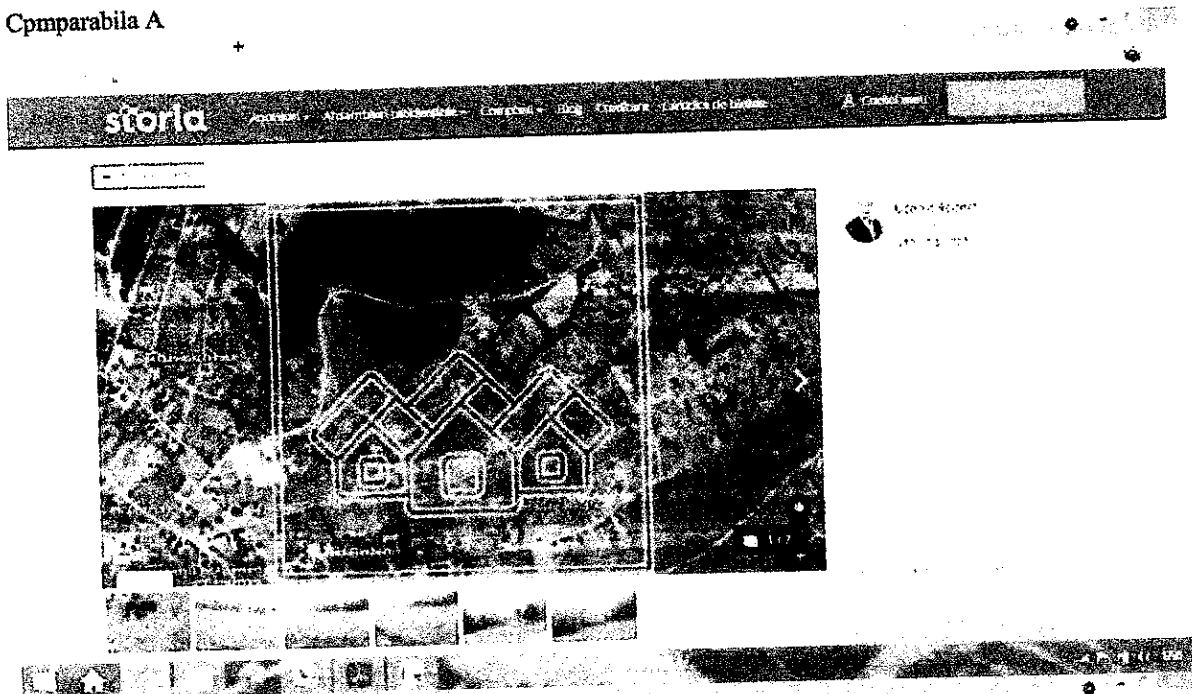
EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadioara

Date despre vânzări și cotații

Cmparabila A



Teren in Cisnadioara de vanzare 2000 mp 71 000 €

Prezentare generala

4W Finance

Descriere anunt

Descriere anunt

Teren Intravilan de Vanzare in Sibiu - Cisnadioara, reper Restaurant Apfelhouse, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 49.06 ml la o strada.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadioara

Utilitatile terenului nu sunt asigurate. Reteaua de energie electrica este trasa in apropierea terenului.

Terenul se poate vinde si parcelat in lot de 1000 mp.

Terenul se afla in Cisnadioara, o localitate cunoscută pentru organizarea de evenimente culturale (spectacole, concerte, expozitii), dar și pentru atracțiile sale turistice (frumuseți naturale, monumente de mare nsemnătate istorică). In Cisnădioara se află o bazilica n stil romanic din a doua jumătate asecolului al XII lea și cea mai veche orga cu tuburi din Romania In stare funcțională.

ID intern: 6401

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-cisnadioara-de-vanzare-2000-mp-IDkkig.htm#0aa93c1e74>

Comparabila B

54 000 €



Teren intravilan Cisnadioara

54 000 €

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in Cisnadioara judetul Sibiu. Terenul are o suprafata de 1500 mp si este pozitionat intr-o zona foarte frumoasa cu un peisaj superb. Este situat la aproximativ 600m de Apfelhouse, in jurul terenului sunt case construite si finalizate, accesul la utilitati este foarte aproape de teren. Pretul pentru vaznare este de 54.000E usor negociabil. Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati: 0744352368 Andrei

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT : Orasul Cisnadioara

54 000 €

Raport de pret

54 000 €

54 000 €

54 000 €

54 000 €

54 000 €



<https://www.stonia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cisnadioara-IDoyq7.html#0aa93c1e74>

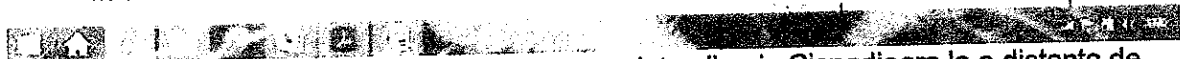
Comparabila C

42 000 €



Teren intravilan Cisnadioara Judet Sibiu

42 000 €



Intelligent Imob va propune spre vanzare un teren intravilan in Cisnadioara la o distanta de aproximativ 700 m de Apfelhouse. Terenul are o suprafata de 1500 mp, este situat intr-o zona foarte frumoasa si linistita. Utilitatiile sunt la o distanta de aproximativ 20 m, in jurul terenului sunt construite cateva case care au acces la utilitati.

Pretul pentru vanzare este de 42.000 Euro (28 Euro/mp) NEGOCIABIL.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare va rugam sa ne contactati: 0771 084 804

RAPORT DE EVALUARE Nr.1668/29.11.2021 CLIENT: Orasul Cisnadie

42 000 €



Raport de pret

[Faint, illegible text, likely a signature or stamp]

42 000 €

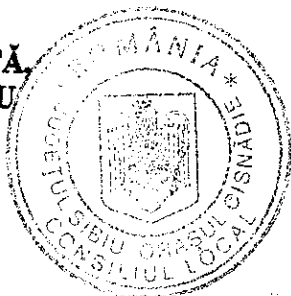
Raport de pret

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text, possibly a URL or reference number]

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

