Avizat
Secretar General
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. .....
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de .... noiembrie 2023, în număr de ... consilieri;

Analizând Referatul de aprobare nr. 22830/13.11.2023 întocmit de inițiator și raportul de specialitate nr. 22831/13.11.2023 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. .....2023, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. .....2023 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 2023;

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8), art.334-346 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 aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 1845/10.11.2023 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 22811/13.11.2023 întocmit de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator privind imobilul teren arabil înscris în CF nr. 114164 – Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, conform anexei nr.2 din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă.

Art.4 Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art. 2 din prezenta la 282 lei/mp.

Art.5 Se aprobă caietul de sarcini al licitației publice și fișa de date a procedurii, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta.

Art.6 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.7 După semnarea contractului de vânzare se radiaza dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cisnădie și dreptul de administrare operativă înscris în favoarea Consiliului Local al Orașului Cisnădie din evidențele Cărții Funciare și se înscrie noul proprietar.

Art.8 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

Art.9 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cisnădie, în data de ...noiembrie 2023, cu .... voturi „.....".

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA

Difuzare:
- Instituția Prefectului Județului Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Directia economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI CISNADIE

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. __/__ noiembrie 2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr.cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului fn, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Oraşului Cisnădie are drept de administrare operativă

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

a) descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vandut;

b) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică vânzarea;

c) Pretul de vânzare a imobilului teren;

d) procedura utilizată pentru vânzarea imobilului şi justificarea alegerii procedurii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI VÂNDUT:

Vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren curţi-construcţii înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr.cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Cetăţii fn, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie

Situaţia juridică imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparţine domeniului privat al Oraşului Cisnădie cu drept de administrare operativă Consiliul Local al Oraşului Cisnădie ;

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA VÂNZĂRII:

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu, modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local are iniţiativa şi hotărăşte, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care sunt date prin lege în competenţa altor autorităţi ale administraţiei publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuţii privind dezvoltarea economică - socială şi de mediu a municipiului şi atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al oraşului Cisnădie. Consiliul local hotărăşte vânzarea bunurilor proprietate privată a oraşului.

Pentru atragerea de investiţii şi de venituri suplimentare la bugetul local se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public şi privat al oraşului. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul privat al oraşului ce pot fi valorificate prin vânzare asigurându-se astfel administrarea eficientă a domeniului public şi privat al oraşului.

Motive de ordin economic

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Orașului Cisnădie stabilitate și extindere economică solidă. Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin economic. În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local. Vânzarea imobilului descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Cisnădie, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie cu drept de administrare Consiliul Local al Orașului Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona strada Șelimbărului fn, conform PUG aprobat cu HCL 238/2015, HCL 154/2021 ;

NU este grevat de servituți, **NU** este situat în zonă protejată, **NU** are interdicții de construire și **NU** este zonă declarată de interes public.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este arabil ;

Conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată M1 și L3 are actualmente destinație strictă numai pentru M1-zonă mixtă rezidențial și L3-subzone locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;

Imobilul este situat în zona de impozitare B conform HCL 91/2022.

Costurile documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare vor fi suportate de către proprietar.

Toate sumele ce vor fi obținute prin vânzarea imobilului teren se vor constitui venit la bugetul local al orașului.

Motive de mediu

Proprietarul va avea obligația, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Proprietarul va gestiona eficient deșeurile periculoase și nepericuloase și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

ELEMENTE DE PREȚ Prețul minim de vânzare al imobilului va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar autorizat - membru ANEVAR și valoarea de inventar a acestuia, conform art 363 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ. Raportul de evaluare va fi aprobat de Consiliul Local al Orașului Cisnădie.

PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI TEREN ŞI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Procedura aplicabilă în vederea desfăşurării licitaţiei publice privind vânzarea bunului descris şi identicat mai sus va fi licitaţia publică cu ofertă în plic închis, cu respectarea dispoziţiilor art. 334-346 şi art. 363 din OUG 57/2019.

Etapele procedurii:

a) Etapa premergătoare procedurii de licitaţie;

b) Etapa desfăşurării propriu-zise a licitaţiei;

c) Etapa soluţionării contestaţiilor (dacă este cazul).

Principalul criteriu de vânzare ales este „cel mai mare pret ofertat".

Principiile care stau la baza selectării ofertelor şi participării ofertanţilor la licitaţia publică pentru vânzarea imobilului sunt:

a) transparenţa;

b) tratamentul egal pentru toţi ofertanţii;

c) libera concurenţă;

d) eficienta utilizare a domeniului privat al oraşului Cisnădie

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Termenele de realizare a procedurii de vânzare sunt cele stabilite în anunţul de licitaţie, fişa cu date a procedurii şi caietul de sarcini care fac parte din documentaţia de atribuire.

Prezentul studiu va sta la baza elaborării caietului de sarcini al procedurii de închiriere şi va fi aprobat odată cu documentaţia de atribuire.

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună vânzarea suprafeţei de teren proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie.

Viceprimar,
Dănuţ Mihai Filip

Director executiv
Rădoiu Nicolae Valentin

INIŢIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA

Red/Dact IV

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 5.416 mp din acte- masurata 5.416 mp:

Adresa: Cisnadie , strada SELIMBARULUI , FN

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 07.11.2023

Data evaluării: 07.11.2023

Data intocmirii raportului de evaluare: 10.11.2023

Acest raport de evaluare este confidenţial, atât pentru client, cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat; 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.1845 din 10.11.2023 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 2023

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

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

Nr. raport/1845/10.11.2023

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 SELIMBARULUI , FN*			
Carte Funciara nr.	114164			
Numar cadastral	114164			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 114164 –incheiere cu nr.42570/04.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.848/03.11.2023 ; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate				
	Teren:Drept deplin			
Utilizare existenta constatata	*Teren intravilan;*			
Teren	**St (mp)**	Din acte 5.416 ; masurata 5.416		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	**4.9695**			
Valoare abordare prin comparatii	1.527.000	LEI		
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	**AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR**			
Data inspectiei	07.11.2023			
Data evaluarii	07.11.2023			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	**1.527.000**	LEI	307.300	EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	*Urban*
Nivel de activitate a pietei (NAP)	*Scazut , terenul este situat periferic*
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	*Ex. : scazuta;* *Amplasare periferica/ stagnare.*
Acces	*Da* *Drum public*

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

Utilitati: *Energie electrica, apa, canalizare, gaze*	*Da , la teren*
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	*Nu e cazul*
Utilizare	*-teren liber*
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 legea 15* - *Pe teren exista un subsol locuibil*

Semnatura si parafa evaluatorului
EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
Leg.10106 –valabil 2023

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 5.416 mp , CF 114164 nr. cad 114164 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcţii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz,canal –la limita 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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

Conform certificat de urbanism prezentat,; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul

F.6.1
(pag 1)

[redacted] [redacted]

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

Nr 21974 din 01/11/2023

C E R T I F I C A T D E U R B A N I S M
Nr. 848 din 03/11/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE cu sediul în județul Sibiu oras CISNADIE , localitate componentă - , cod poștal 555300, Piata Revolutiei nr 1 , bloc - , scara - , et. - , ap. - , tel/fax 0372714179 , e-mail - , înregistrată la nr.21974 din 01/11/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu , oras CISNADIE , localitate componentă - cod poștal 555300 , Strada SELIMBARULUI, nr FN bloc - , scara - , et - , ap - sau identificat prin CF 114164 nr topografic / nr cadastralFN / 114164

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este
* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT SI CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE
* greval cu servitute NU
* zona protejata NU
* cu interdictii de construire NU
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: ARABIL
* destinatia: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII SI L 3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
* Stabilita prin: P.U.G aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 154/2021
* reglementari fiscale: H.C.L. 91/2022; 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

* SUBZONA M1 ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII; L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MIJLOII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
* UTILIZARI ADMISE L3 - sunt admise următoarele utilizări:
locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente căilor de acces carosabile și pietonale private; parcaje; garaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; amenajări de sport pentru tineret; împrejmuiri CONFORM ANEXE L3 SI M1
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONFORM ANEXE L3 SI M1
* AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT CONFORM ANEXE L3 SI M1
* AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* CIRCULATII SI ACCESE, STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* L3 - POT (maxim P+3-4) = 30%
* L3 - CUT (maxim P+3-4) = 1.0
* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
conform anexa

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru
VANZARE IMOBIL-TEREN

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

5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții

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

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

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

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

F 6.1
(pag 3)

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului teren şi/sau construcţii, iar, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică - D.T., după 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 apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban
- Alte avize/acorduri

d.2. Avize şi acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecţia civilă
- sănătatea populaţiei

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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
Huja Gheorghe

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect-şef
Juarfineta

Întocmit,
Serban Daniela

Achitat taxa de lei, conform chitanţei nr. din

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

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

F.6.1
(pag 4)

In conformitate cu prevederile legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

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

Dupa aceasta data o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii un nou certificat de urbanism

PRIMAR.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr din
Transmis solicitantului la data de

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie
*SUPRAFATA TERENULUI: 5.416 mp
Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.
Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.SELIMBARULUI , FN , Judetul Sibiu
Cod postal: 555300
Identificare cadastrala: Nr. cad
114164
Carte Funciara:
114164

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

Sacte=5.416 ; mp ;Smas =5.416 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: 07.11.2023

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

Data evaluarii: 07.11.2023

Data intocmirii raportului: 10.11.2023

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

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de 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

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

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.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=82500-0-1500

COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=248235-0-3819

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-pentru-dezvoltat-3445-mp-utilitati-la-5-cisnadie-IDvGon.html

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

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

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 –

-Nu sunt

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 şi conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi 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 şi eficienţa energetică (EVIP)
GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă 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 localitătii – 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. 114164 –incheiere cu nr.42570/04.05.2023
-Certificat de urbanism cu nr.848/03.11.2023 ;
-Plan de situatie Da
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 SELIMBARULUI , FN , zona in stagnare;

- 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 SELIMBARULUI , FN
- 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 SELIMBARULUI , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în stagnare, situata la periferica localității Cisnadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada SELIMBARULUI , 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 5.416 mp din acte si 5.416 mp - masurata, categoria de folosinta: arabil, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 848/03.11.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 38 ml la str.;

- Forma terenului: neregulată –dezavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. SELIMBARULUI,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile, blocuri

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

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

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:

Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera" regiunii în T1 / Ungaria e în recesiun

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera" regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, potrivit unei estimări publicate de Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2023 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

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

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale", arată o analiză a Băncii Transilvania.

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023", notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform estimărilor semnal, economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

• În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
• Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
• **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
• Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
• La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
• Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
• **În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.**
• Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
• Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
• Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

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

• Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investiţional postpandemie – investiţiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.

• Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 şi creştere cu rate anuale de 2,5% în 2024 şi 3,0% în 2025.

• În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea creşte cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce priveşte economia României previziunile curente BT exprimă creştere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul investiţional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susţinut şi de implementarea programelor europene. Astfel, investiţiile productive ar putea creşte cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 şi 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html

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 periferic

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

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

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 pieței. 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.

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

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.
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** .

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

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.

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

- 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	**1.527.000 LEI echivalent 307.300 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 1.527.000 LEI echivalent 307.300 EURO

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

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:

1.527.000 LEI echivalent 307.300 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.

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

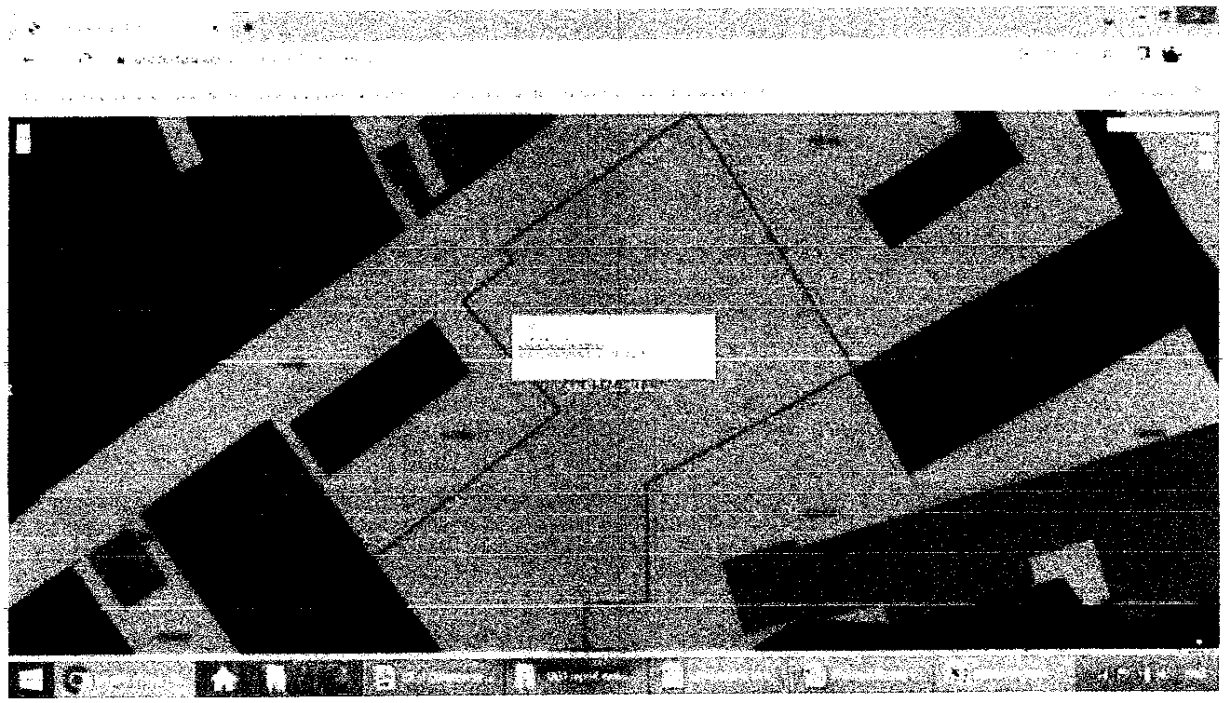
Legitimatie nr 10106

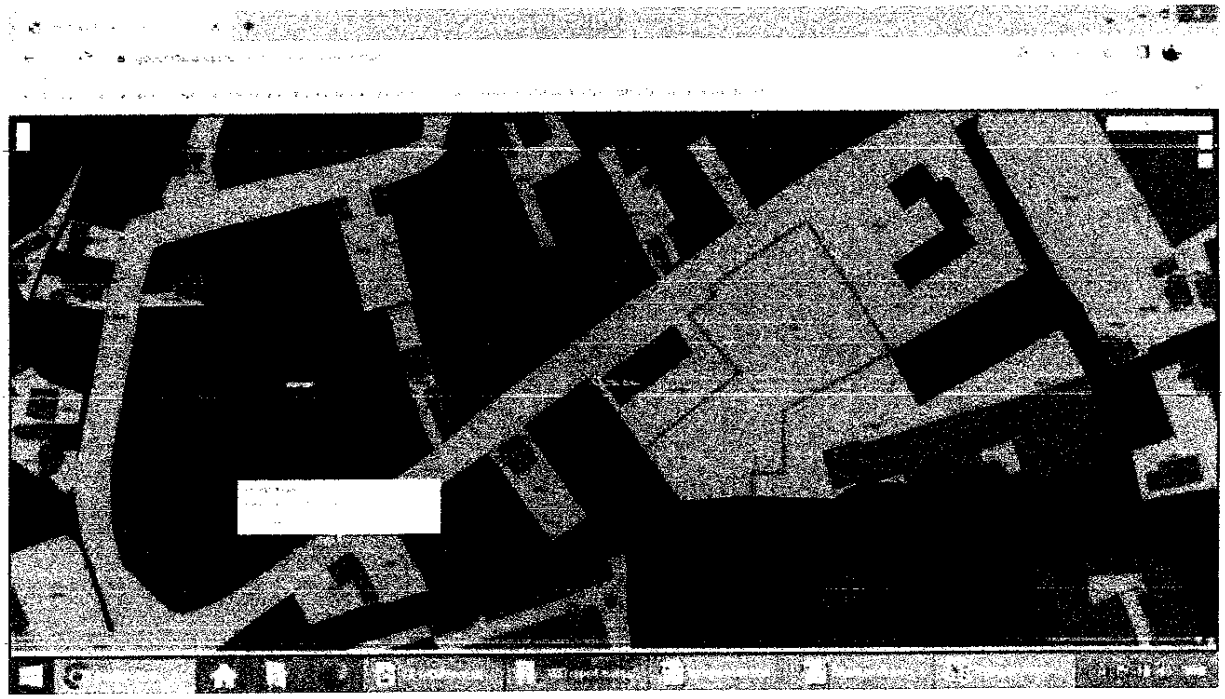
VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

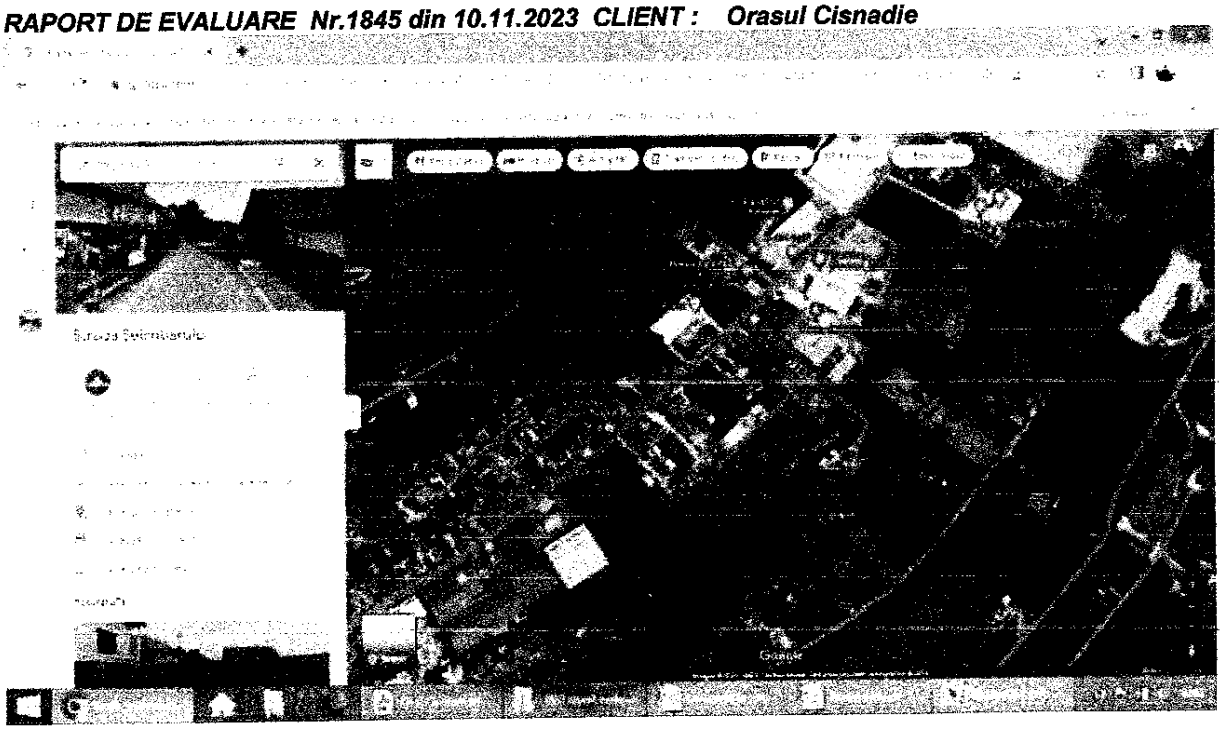
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 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



Documentele de proprietate si cadastru

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

ANCPI

Nr. cerere 42570
Ziua 04
Luna 05
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114164 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: loc. Cisnadie, jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114164	5 416	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51781 / 23/05/2022	
Act Notarial nr. 452 din 23/05/2022 emis de Chirila Claudia Mariana - Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu la dosar nr. 30753/2022	
B1 Se înființează cartea funciară 114164 a imobilului cu numărul cadastral 114164 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 113547 înscris în cartea funciară 113547.	A1
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orașului Cisnadie.	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, încheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobândit prin Lege, cota actuală 1695/9547 1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: poziile transcrise din CF 113547/Cisnadie, înscrisă prin încheierea nr. 91694 din 31/08/2021 poziile transcrise din CF 113373/Cisnadie, înscrise prin încheierea nr. 2594 din 27/07/1981*	A1
Act Administrativ nr. 2594 din 27/07/1981 emis de Notariatul de Stat Județean Sibiu.	
B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă, cu titlu de drept transfer, în cf 2594/1981, în baza încheierea nr. 17962 din 19/02/2021, dobândit prin Lege, cota actuală 1695/9547 2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE** *OBSERVATII: poziile transcrise din CF 113547/Cisnadie, înscrisă prin încheierea nr. 91694 din 31/08/2021 poziile transcrise din CF 113373/Cisnadie, înscrise prin încheierea nr. 17962 din 19/02/2021*	A1 / B 1b
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orașului Cisnadie.	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza încheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobândit prin Lege, cota actuală 4892/9547 1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: poziile transcrise din CF 113547/Cisnadie, înscrisă prin încheierea nr. 91694 din 31/08/2021 poziile transcrise din CF 113374/Cisnadie, înscrise prin încheierea nr. 2594 din 27/07/1981*	A1
Act Administrativ nr. 2594 din 27/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN SIBIU	
B6 Intabulare, drept de ADMINISTRARE cu titlu de drept transfer, în baza încheierea nr. 17961 din 19/02/2021, în baza încheierea nr. 17961 din 19/02/2021, dobândit prin Lege, cota actuală 4892/9547 2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE** *OBSERVATII: poziile transcrise din CF 113547/Cisnadie, înscrisă prin încheierea nr. 91694 din 31/08/2021 poziile transcrise din CF 113374/Cisnadie, înscrise prin încheierea nr. 17961 din 19/02/2021*	A1 / B 1b
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orașului Cisnadie.	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza încheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobândit prin Lege, cota actuală 720/9547 1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: poziile transcrise din CF 113547/Cisnadie, înscrisă prin încheierea nr. 91694 din 31/08/2021 poziile transcrise din CF 113336/Cisnadie, înscrise prin încheierea nr. 2594 din 27/07/1981*	A1
Act Administrativ nr. FN, din 18/02/2021 emis de OCPI SIBIU.	
B8 Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă cu titlu de drept transfer, în cf 2594/1981, în baza încheierea nr. 17960 din 19/02/2021, dobândit prin Lege, cota actuală 720/9547 2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	A1 / B 1b

Documentul este supus dobândirii cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Carte Funciara Nr. 114164 Comuna/Oras/Municipiu Cisnadie

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 17960 din 19.02.2021.	
Adresa nr. 3503/1981, din 01.01/1981 emis de Consiliul pop al orasului Cisnadie;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobandit prin Lege, cota actuala 1790/9547	A1
1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981.*	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de stat al jud. Sibiu - Cartea Funciara;	
B10 Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativa, cu titlu de drept transfer, incl. nr. 2594/1981, incheierea nr. 17958 din 19.02/2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1790/9547	A1
2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 17958 din 19.02.2021.*	
Adresa nr. 3503/1981 din 01.01/1981 emis de Consiliul pop.al orasului Cisnadie.	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobandit prin Lege, cota actuala 432/9547	A1
1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981.*	
Act Administrativ nr. incheiere 2594, din 27/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SIBIU	
B12 Intabulare, drept de ADMINISTRAREcu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17957 din 19.02/2021, dobandit prin Lege, cota actuala 432/9547	A1/B 15
2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 17957 din 19.02.2021.*	
Adresa nr. 4502, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al or. Cisnadie.	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981, dobanda prin Lege, cota actuala 18/9547	A1
1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981*	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de stat al jud. Sibiu	
B14 Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativa, cu titlu de drept transfer, incl.2594/1981, incheierea nr. 17956 din 19.02/2021, dobandit prin Lege, cota actuala 18/9547	A1/B 15
2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE** *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31.08.2021 partea transcrisa din CF 113338(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 17956 din 19.02.2021*	
Act Administrativ nr. 178, din 30/09/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE.	
B15 Se atesta apartenenta la domeniul privat al Orasului Cisnadie a imobilului de sub. A 1. *OBSERVATII: partea transcrisa din CF 113547(Cisnadie), inscrisa prin incheierea nr. 111487 din 21.12.2021*	A1
58880 / 14/06/2022	
Act Administrativ nr. 1528, din 14/06/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE.	
B16 Se noteaza schimbarea denumirii beneficiarului dreptului de administrare din Consiliul Popular al Orasului Cisnadie in Consiliul Local al Orasului Cisnadie	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte Funciară Nr. 114164 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

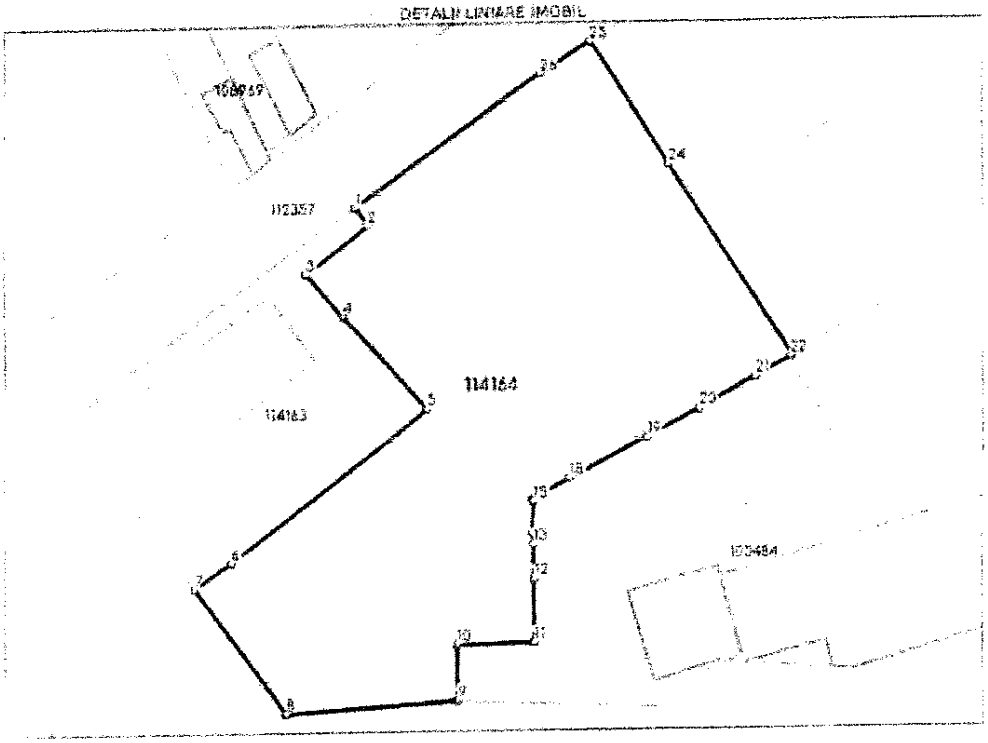
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114164	5 416	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1.	arabil	DA	5 416	-	-	-	LOT 2, 3932/4 IMOBILUL OL 55°0 ÎMPREJMUIT

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.809	2	3	13.511
3	4	9.65	4	5	21.384
5	6	42.657	6	7	7.623
7	8	26.556	8	9	29.511
9	10	9.483	10	11	13.354
11	12	10.959	12	13	6.172

Carte Funciară Nr. 114164 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.982	14	15	5.453
15	16	0.494	16	17	2.14
17	18	5.293	18	19	14.927
19	20	10.141	20	21	10.786
21	22	6.95	22	23	0.323
23	24	39.3	24	25	24.997
25	26	10.135	26	1	38.867

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

Extrasul de carte funciară a generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 485/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice din entitatea care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.
04.05.2023, 22:04

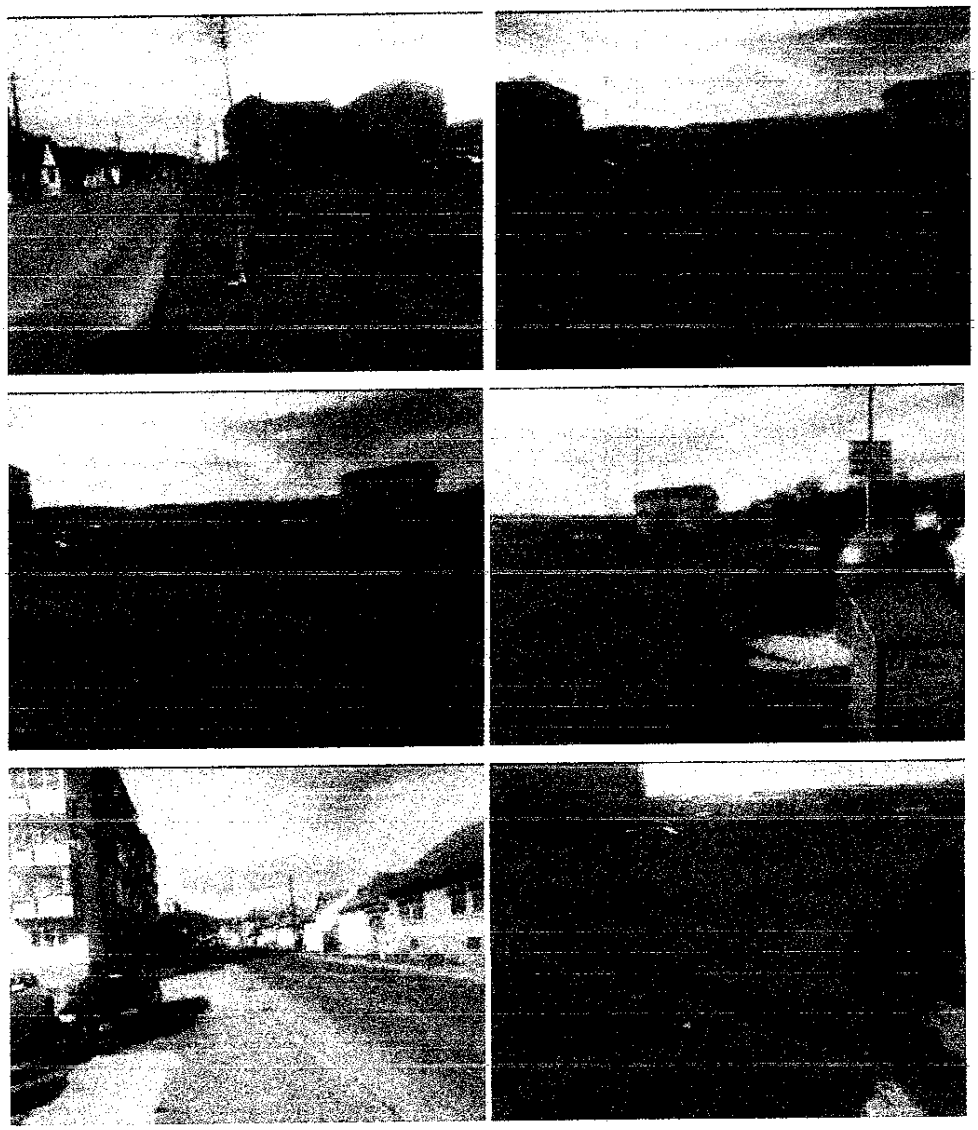
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Ștefan
Daniel
Chiom

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

FOTOGRAFII



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

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF **114164** Nr. cad **114164**

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		**55,00**	**65,00**	**52,00**
Data ofertarii		**noimbrie 2023**	**noimbrie 2023**	**noimbrie 2023**
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		**49,50**	**58,50**	**49,40**
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		49,50	58,50	49,40
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		49,50	58,50	49,40
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)		49,50	58,50	49,40
Localizare	Cisnadie - str.Selimbarului ,Fn	Cisnadie - inferior	Cisnadie-similar	Cisnadie - inferior

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

		10%	0%	10%
		5	0	5
Preţ ajustat (Euro / mp)		54,45	58,50	54,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	5.416,00	1.500	3.819	3.545
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-3%	-2%
		-3	-1,76	-1,09
Preţ ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 38 m	deschidere 22-similar	deschidere 26-similar	deschidere-26 ml-inferior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preţ ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preţ ajustat (Euro / mp)		***51,73***	***56,75***	***53,25***
ajustare totală brută		8	2	6
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		14,0%	2,7%	11,6%
Preţ ajustat (Euro / mp)	**56,75**	51,73	56,75	53,25

Suprafata teren exclusiv = ***5.416,00*** mp
Valoare lei/Euro = 4,9695
Valoare teren exclusiv = 1527281 LEI
Valoare totala teren rotunjita= **1.527.000** LEI
echivalent **307.300** EURO

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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

*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 10% 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 , ajustare negativa la comparabilaA, B,C , aceasta avand o suprafata mai mica este mai atractiva pe piata imobiliara-s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele dispun de utilitati la distante aproximativ egale-tehnica interviului

Ajustare pentru deschidere - nu s-au aplicat ajustari la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi aproximativ similar cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

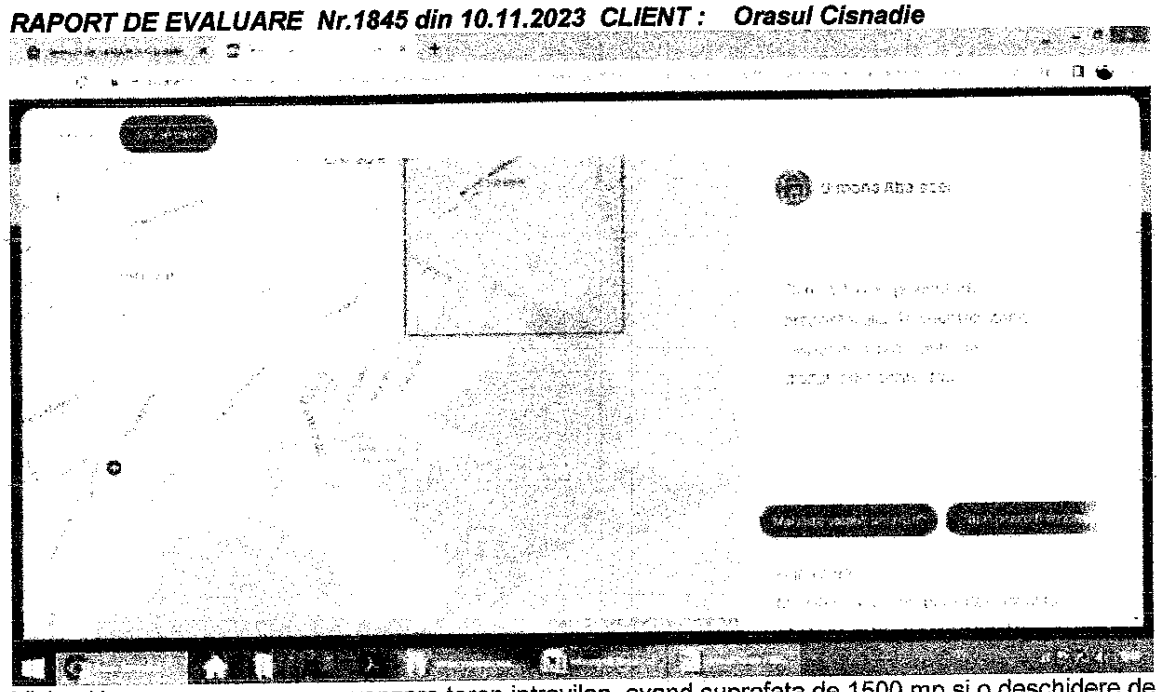
~~**Ajustare pentru amenajare** - ; nu s-au aplicat ajustari la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere ,~~ neconstruite -tehnica interviului

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabuila 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

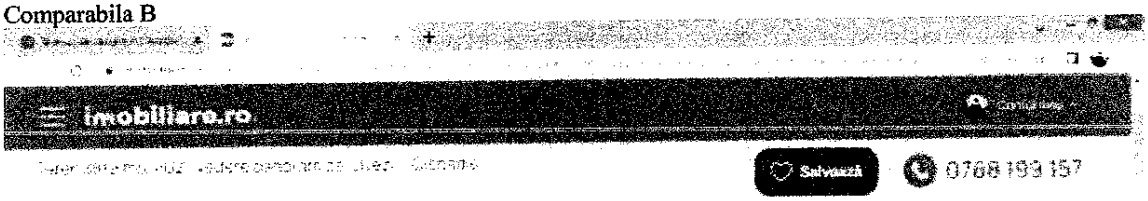
RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



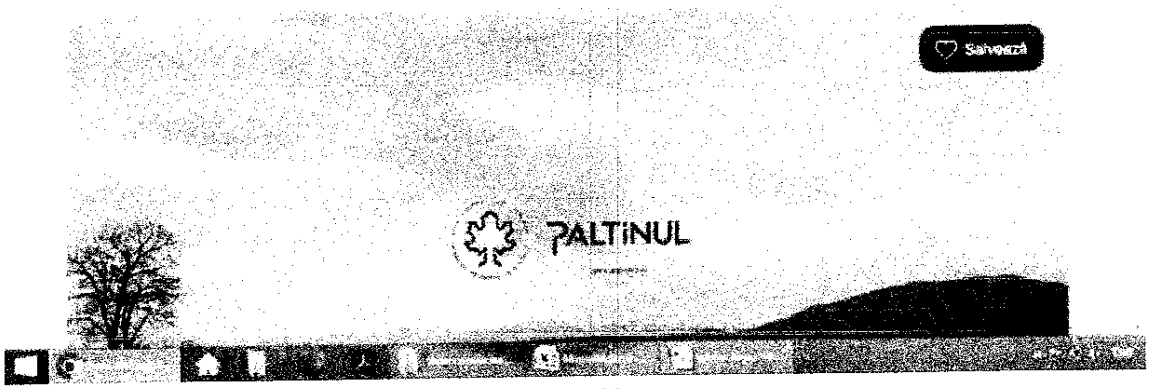
Vision Home va propune spre vanzare teren intravilan, avand suprafata de 1500 mp si o deschidere de 22 ml situat la 10 min de centrul orasului Cisnadie.
Conform certificatului de Urbanism:
- procentul de ocupare a terenului (POT) 40%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) MAX 0,9 mp PT. P+1, MAX 1,3 mp PT. P+2
- inaltimea constructiilor MAX P+2+M
- zona declarata de interes public L2 - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1 si P+2 situate in noile extinderi.
In imediata apropiere se afla toate utilitatile : gaz, curent, canalizare, alimentare cu apa.

Terenul se vinde la pretul de 55 euro/ mp usor negociabil
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=82500-0-1500

Comparabila B

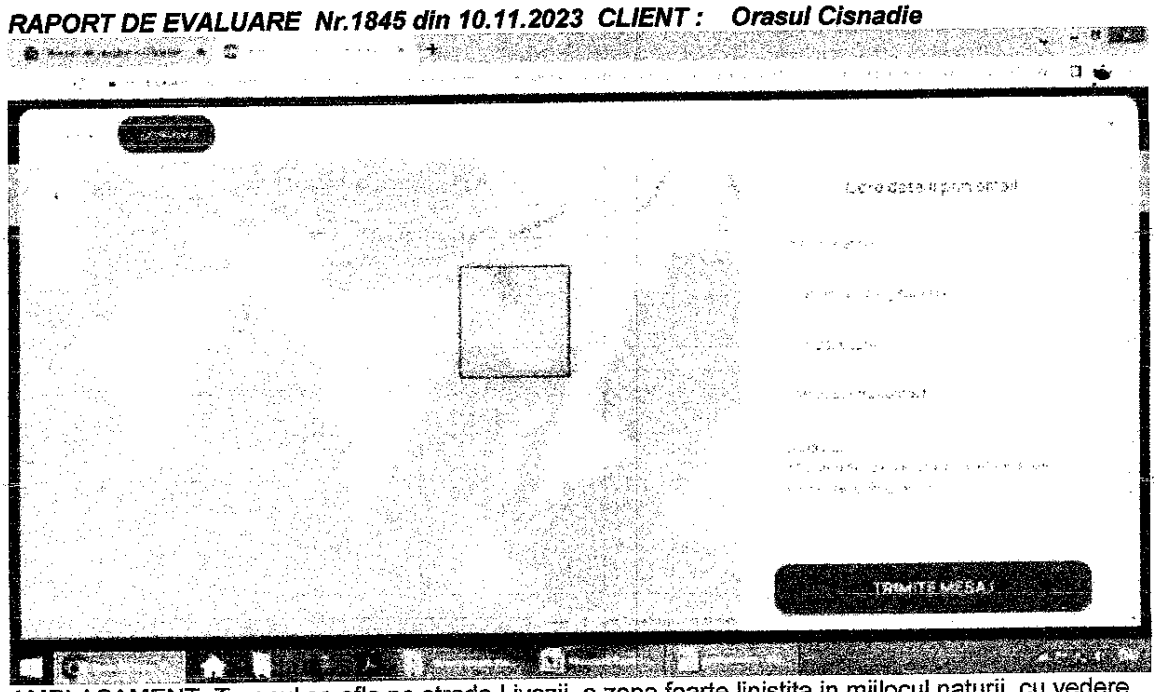


Teren 3819 mp. PUZ , vedere panoramica, Livezii - Cisn... **248.235 €**



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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



AMPLASAMENT: Terenul se afla pe strada Livezii, o zona foarte linistita in mijlocul naturii, cu vedere panoramica spre Muntii Fagaras, varful Magura, Cisnadie, Cetatea si loc. Cisnadioara, cu acces facil dintr-o strada asfaltata si cu utilitati la strada, fiind ideal atat pentru constructia unui ansamblu de locuinte dar si pentru case individuale.
DESCRIERE: Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parceleuna una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu7 o suprafata de aprox. 1750 mp avand drum prevazut la doua laturi ale parcelei, iar cealalta parcela este in spate cu o suprafata de aprox. 2070 mp.
ALTE DETALII: PUZ-ul a fost eliberat recent, iar terenul este pretabil pentru case individuale, cuplate sau insiruite, POT 45%, CUT 0.9 - 1.3. Curentul si gazul se afla pe strada Livezii, la limita parcelei, iar apa si canalui se afla la aproximativ 200m.
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=248235-0-3819

Comparabila C

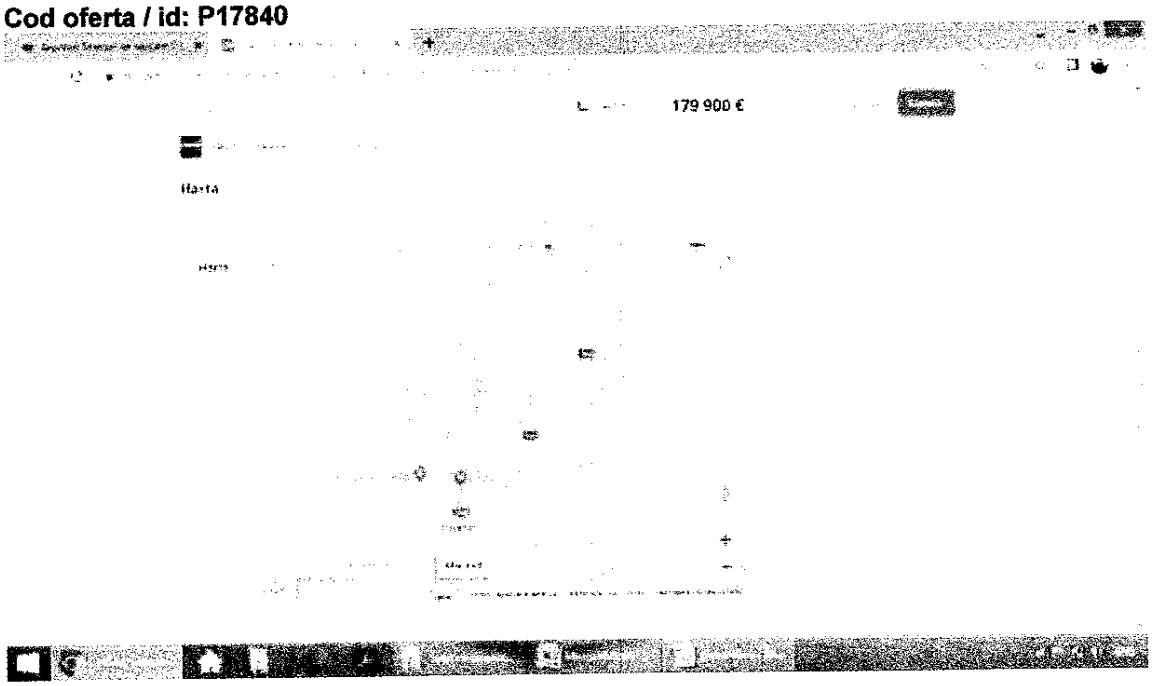
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

Se vinde o parcela de **teren intravilan cu suprafata de 3445 mp**, amplasat intr-o zona frumoasa a orasului Cisnadie. **Terenul are acces la drumul asfaltat prevazut cu iluminat stradal si are un front de 26 m.** Lungimea terenului este de 123 m iar latimea de 26 m. In zona sunt utilitati la 5 m de teren iar aici intra gazul, curentul, apa canalizarea si internetul.

Terenul este frumos, are panorama si se preteaza pentru constructii de locuinte individuale mici conform certificatului de urbanism. Poate fi cumparat atat pentru a construi o proprietate individuala cu teren mult in jur, dar poate fi achizitionat si pentru a construi mai multe case individuale, deoarece suprafata parcelei permite parcelarea in parcele mai mici.

Terenul este amplasat la aproximativ 500 m de iesirea din localitate, iar asta il face un teren atractiv, deoarece este aproape de oras, dar totusi in afara lui, unde este liniste si o priveliste frumoasa.
Contact: **0369.822.822**
Cod oferta / id: P17840



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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-lot-3445-mp-utilitati-la-5-cisnadie-ID9Gon.html

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

Anexa nr.3
la Hotărârea nr..../...noiembrie 2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă

Prezenta documentație de atribuire a fost întocmită în conformitate cu prevederile art. 334 - 346 și 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde:

A. Caietul de sarcini
B. Fișa de date a procedurii
C. Contractul - cadru conținând clauze contractuale obligatorii
D. Formulare și modele de documente

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI CISNĂDIE

A. CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului fn, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Oraşului Cisnădie are drept de administrare operativă

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului şi ale organizatorului licitaţiei

Proprietar: Oraşul Cisnădie - proprietate privată cu drept de administrare operativă în favoarea Consiliului Local al Oraşului Cisnădie

Administrator: Consiliul Local Cisnădie

Organizatorul procedurii: Consiliul Local Cisnădie

Adresa: or. Cisnădie Piaţa Revoluţiei nr. 1 jud. Sibiu

Cod fiscal : 4406002

Numărul de fax: 0255/526001

Numărul de telefon: 0269561147

Adresa de e-mail: [illegible]

Adresa web : [illegible]

Cap. II. Obiectul licitaţiei. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut

Obiectul procedurii licitaţiei îl constituie vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului fn. jud. Sibiu, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Oraşului Cisnădie are drept de administrare operativă, în baza HCL nr. ___/___2023 şi în conformitate cu art. 363 din OUG 57/2019.

Extrasele de carte funciară, extrasele de plan cadastral, planul de amplasament şi delimitare ale imobilului sunt cuprinse în raportul de evaluare al imobilului.

Imobilul se află în circuitul civil, este împrejmuit şi nu este grevat de sarcini sau procese.

Pe amplasamentul imobilului nu sunt edificate construcţii.

La limita amplasamentului există utilităţi urbane (apă, energie electrică, gaz, canalizare, telefonie, etc).

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie cu drept de administrare Consiliul Local al Oraşului Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona strada Şelimbărului fn, conform PUG aprobat cu HCL 238/2015, HCL 154/2021 ;

NU este grevat de servituţi, **NU** este situat în zonă protejată, **NU** are interdicţii de construire şi **NU** este zonă declarată de interes public.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este arabil ;

Conform PUG aprobal cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată M1 și L3 și are actualmente destinație strictă numai pentru M1-zonă mixtă rezidențial - servicii și L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;

Imobilul este situat în zona de impozitare B conform HCL 91/2022.

Costurile documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare în vederea construirii vor fi suportate de către noul proprietar.

Toate sumele ce vor fi obținute prin vânzarea imobilului teren se vor constitui venit la bugetul local al orașului.

Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului Regulament sunt:

a) transparența;

b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;

c) libera concurență;

d) eficienta utilizare a domeniului privat al orașului Cisnădie.

Termenii folosiți în prezentul caiet de sarcini se definesc astfel:

a) Organizatorul licitației orașul Cisnădie, prin comisia de evaluare a ofertelor numită prin Dispoziția primarului nr. ____;

b) Ofertanți - persoane fizice sau juridice române ce depun o ofertă care se califică în cadrul ședinței de evaluare, din cadrul licitației publice;

c) Oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică;

Cap. III Procedura aplicabilă

Procedura aplicabilă în vederea desfășurării licitației publice privind vânzarea bunului descris și identicat mai sus va fi licitația publică cu ofertă în plic închis, cu respectarea dispozițiilor art. 334-346 și art. 363 din OUG 57/2019.

Etapele procedurii:

a) Etapa premergătoare procedurii de licitație;

b) Etapa desfășurării propriu-zise a licitației;

c) Etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul).

Etapa premergătoare procedurii de licitație Organizatorul licitației prin structura de specialitate va iniția procedura de licitație înaintând în acest sens spre aprobare proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilelor proprietate privată a Orașului Cisnădie, care va conține:

a) Caietul de sarcini;

b) Fișa de date a procedurii;

c) Formulare și modele de documente;

d) Contractul cadru de vânzare.

După aprobarea vânzării prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie, se va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației. **Anunțul privind organizarea licitației se publică în Monitorul Oficial partea a IV-a, într-un cotidian național, pe site-ul instituției pe adresa www.cisnadie.ro și la sediul organizatorului. Anunțul privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 20 de zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea acesteia.** Conținutul anunțului licitației va cuprinde următoarele elemente:

a) Informații generale privind vânzătorul, precum denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact ;

b) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut ;
c) Informații privind documentația de atribuire : modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului /compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
d) Informații privind ofertele: data-limită de punere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
e) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
g) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor ;

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, disponibilă la Compartimentul Tehnic și Informatic din cadrul instituției Primăria Cisnădie.

După publicarea anunțului privind vânzarea imobilului va fi numită comisia de evaluare a ofertelor și comisia de soluționare a contestațiilor.

Comisia de evaluare va fi alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, după cum urmează:

a) președinte cu drept de vot;
b) membri cu drept de vot;
c) secretar fără drept de vot;
d) membri supleanți.

Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. Persoanele desemnate să facă parte din comisia de evaluare sunt obligate să dea în prealabil o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

Comisia de licitație va avea în principal următoarele atribuții:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
c) analizarea și evaluarea ofertelor;
d) întocmirea rapoartele necesare;
e) întocmirea proceselor-verbale;
f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Orice persoană interesată are deptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest

sens. Răspunsul la solicitări va fi transmis de către organizator cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data limită pentru primirea ofertelor.

Clarificările vor fi postate pe siteul www.cisnadie.ro.

Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului publicitar de vânzare, vor fi comunicate celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu 5 zile înainte de ziua stabilită pentru licitație.

Cap.IV.Vizitarea amplasamentului

Persoanelor interesate să participe la licitație li se recomandă să viziteze amplasamentul și împrejurimile acestuia și să obțină pentru ele însele, pe proprie răspundere, orice alte informații.

Cap.V. Motivația vânzării

Prin vânzarea imobilului, în vederea administrării eficiente a patrimoniului orașului Cisnădie, proprietarul are drept scop atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. VI Elemente de preț

Prețul de pornire al licitației este prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. _____ și Hotărârea Consiliului Local nr. _____ și anume _____ **lei/mp.**

Modul de stabilire al prețului s-a făcut cu respectarea art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019 și reprezintă valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, înregistrată în evidențele contabile ale or. Cisnădie.

Cap.VII.Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației.

Cap.VIII.Condiții de participare la licitație

Participarea la licitația publică cu ofertă în plic închis este permisă oricărei persoane fizice române sau străine precum și persoanelor juridice, române sau străine legal constituite.

Cap.IX.Condiții de calificare

Sunt considerați ofertanți calificați cei care îndeplinesc următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține contracost documentația de atribuire.

Organizatorul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Organizatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Organizatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Solicitările de clarificări privind documentația de atribuire vor fi depuse de către ofertanți într-un termen care să permită autorității contractante transmiterea răspunsurilor în termenul prevăzut de art. 335 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, organizatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Vânzătorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

OFERTA ȘI DOCUMENTELE OBLIGATORII CARE SE PREZINTĂ DE OFERTANȚI PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație, depun până la data-limită de depunere a ofertelor respectiv ziua _____ , ora _____, la registratura Primăriei orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr.1 următoarele documente:

1. PLICUL EXTERIOR ce va conține, pe lângă **plicul interior**, separat, următoarele documente pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare:

Dacă ofertantul este **PERSOANĂ FIZICĂ**, se vor depune:

- o fișă cu informații privind ofertantul - **Formular A**;
- Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - **Formular B**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Declarația de participare la licitație - **Formular C**;
- Declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului - **Formular E**
- împuternicire în formă autentică din partea ofertantului în cazul în care persoana care participă la licitație nu vine în nume propriu;
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției de participare, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației de atribuire;

Dacă ofertantul este **PERSOANA JURIDICA**, se vor depune:

- o fișă cu informații privind ofertantul - **Formular A**;
- Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - **Formular B**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Declarația de participare la licitație - **Formular C**;
- Declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului - **Formular E**

- Dovada depunerii garanției de participare la licitație ce reprezintă 10% din prețul raportului de evaluare sau prețul aprobat prin HCL, conform art. 362 alin.(5) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Documentele de eligibilitate:

- actul constitutiv/statutul societății ;
- hotărârea adunării generale a asociaților - dacă este cazul ;
- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:
- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;
- certificatul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul" și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul" și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice; Formularul B
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și balanța pe ultima lună financiar încheiată;
- certificat de cazier fiscal ;
- adresa în care să se indice contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neadjudecării

În plicul exterior se introduce un **plic interior** separat care conține: oferta întocmită în baza **Formularului D**, pe care se va scrie numele/denumirea ofertantului și adresa domiciliul/sediu.

PE PLICUL EXTERIOR SE VA SCRIE:

PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE **PIAŢA REVOLUŢIEI NR. 1** **LICITAŢIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ A IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR. 114164 CISNĂDIE, NR. CAD. 114164, SITUAT ÎN ORAŞUL CISNĂDIE, STRADA ŞELIMBĂRULUI FN, ÎN SUPRAFAŢĂ DE 5416 MP**

Plicul exterior va conține toate documentele menționate mai sus și plicul interior în care se va depune formularul D ce reprezintă oferta propriuzisă.

2. PLICUL INTERIOR VA CONȚINE:

a) Oferta propriu-zisa - **Formular D.** - pe care se va scrie **numele/denumirea ofertantului și adresa domiciliul/sediu.**

Cap.X. Participarea la procedura de licitație

Numărul de participanți este nelimitat.

COSTURI ȘI TAXE

Garanția de participare

Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizatorul licitației privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare.

Garanția de participare este de _____ lei reprezentând 10% din prețul imobilului, calculată la prețul minim de pornire fără TVA potrivit art. 363 alin. 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și se depune de către ofertant în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu, până la data depunerii ofertelor.

Garanția de participare achitată de ofertantul desemnat câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul total de vânzare datorat de cumpărător.

Ofertanților necâștigători li se restituie suma achitată cu titlu de garanție de participare, fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data încheierii ședinței de licitație.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

- ofertantul declarat câștigător revocă oferta;
- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare prin neprezentarea la data și ora stabilită în vederea semnării contractului;
- ofertantul este exclus de la procedura de licitație prin retragerea ofertei după expirarea datei limită stabilită pentru depunerea ofertelor;
- ofertantul își retrage oferta după deschiderea plicului și înainte de adjudecare;
- ofertanții sunt bănuiți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri în scopul falsificării rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau perturbă desfășurarea licitației.

Contravaloarea documentației de atribuire și contravaloarea taxei de participare sunt sume care nu se restituie ofertanților.

Preţul minim de pornire al licitaţiei este de .... lei/mp.

Contravaloarea documentaţiei de atribuire pe suport de hârtie este de **200 lei.** (Caietul de sarcini).

Taxa de participare este de **200 lei,** ce poate fi achitată în contul RO58TREZ57621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu sau la casieria instituţiei.

Garanţia de participare este de _____ lei, reprezentând 10% din preţul imobilului, calculată la preţul minim de pornire fără TVA, ce poate fi achitată în contul RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu sau la casieria instituţiei.

Cap. XI Prezentarea ofertei

Participanţii la licitaţie au obligaţia de a depune ofertele împreună cu toate documentele solicitate, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, la sediul organizatorului procedurii Primăria or. Cisnădie Piaţa Revoluţiei nr. 1 jud. Sibiu, până cel târziu la data şi ora prevăzută în anunţul publicitar, respectiv _____. După această dată nu se mai primesc plicuri cu documente de calificare.

Ofertele se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data şi ora.

Oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguităţi şi este secretă.

Fiecare participant la licitaţie poate depune **doar o singură ofertă,** pentru un imobil.

Oferta depusă are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinututlui, pe toată perioada licitaţiei.

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele depuse la o altă adresă decât cea a organizatorului licitaţiei şi cele depuse după expirarea datei şi orei limită pentru depunere vor fi respinse şi se vor returna nedeschise. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina ofertantului.

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitaţie. Toate documentele şi declaraţiile depuse în plicul exterior şi cel interior, vor fi semnate şi datate de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autorităţile competente vor purta menţiunea „conform cu originalul".

Oferta şi documentele care o însoţesc trebuie să fie redactate în limba română, tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă şi vor fi semnate pe fiecare pagină de către ofertant sau de către reprezentantul/reprezentanţii autorizaţi să angajeze ofertantul în contract. În cazul prezentării documentelor emise de instituţii/organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie semnate şi parafate conform prevederilor legale şi vor fi prezentate de către ofertant în original.

Orice ştersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizate să semneze oferta.

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe o perioadă de 90 zile de la data **înregistrării acesteia la autoritatea contractantă**. Ofertantul are obligaţia de a menţine oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată.

Oferta elaborată va conţine :
- propunerea financiară ;
- documentele care însoţesc oferta

Propunerea financiară

Oferta va fi exprimată în lei/mp, iar ofertantul trebuie să prezinte Formularul de ofertă (model formular D) completat, semnat şi ştampilat (ştampila este necesară în cazul ofertanţilor persoane juridice sau PFA-urilor).

Ofertele vor fi depuse de ofertanţi personal sau prin împuterniciţii lor, situaţie în care aceştia din urmă vor depune şi actul autentic de reprezentare. Oferta reprezintă manifestarea de voinţă fermă şi irevocabilă a potenţialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare în conformitate cu condiţiile prevăzute în documentaţie.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data şi ora înregistrării acesteia la proprietar şi momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Documentele care însoţesc oferta sunt :

a) Declaraţia de participare

(1) Ofertantul trebuie să prezinte declaraţia de participare în conformitate cu modelul prevăzut în model Formular C la prezenta documentaţie.

(2) Depunerea declaraţiei de participare reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a achiziţiona imobilul în condiţiile prevăzute în prezenta documentaţie şi de a semna contracul de vânzare a imobilului care face obiectul licitaţiei.

b) Împuternicirea

(1) Oferta trebuie să fie însoţită de împuternicirea scrisă prin care ofertantului persoană fizică (dacă nu participă personal la deschiderea ofertelor) sau reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică, deleagă reprezentarea la prezenta procedură a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.

c) Garanţia de participare

(1) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanţiei de participare, în original şi copie xerox.

d) Taxa de participare

(1) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a taxei de participare la licitaţie. Taxa de participare nu se va restitui ofertanţilor.

Ofertantul trebuie să prezinte toate documentele de calificare solicitate de către vânzător prin prezentul caiet de sarcini.

Retragerea ofertei

Ofertanţii pot să îşi retragă ofertele depuse doar până la data limită de depunere a acestora. După această dată retragerea ofertei va avea ca rezultat excluderea ofertantului de la procedura licitaţiei şi nerambursarea garanţiei de participare.

Descalificarea ofertelor şi excluderea acestora de la procedura de licitaţie se face în cazul în care :

- ofertantul nu este prezent personal sau prin reprezentant legal sau convenţional la sediul autorităţii contracte în data şi la ora stabilită pentru desfăşurarea procedurii de licitaţie;
- ofertantul nu îndeplineşte prin oferta prezentată una sau mai multe cerinţe referitoare la documentele licitaţiei;
- ofertanţii sunt bănuiţi sau dovediţi că deţin informaţii despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înţelegeri în scopul falsificării rezultatelor licitaţiei pentru a obţine preţuri de vânzare mai mici sau perturbă desfăşurarea licitaţiei.

PROCEDURA DE LICITAȚIE

1. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

2. Etapa de analizare și evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte - plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română, respectiv ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile, respectiv care să întrunească condițiile impuse de art. 336 alin. (2)-(5) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor exterioare comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13) al art. 336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri un singur ofertant depune o singură ofertă care întrunește toate condițiile de valabilitate prevăzute de lege, iar prețul oferat este cel puțin egal cu prețul minim de pornire, imobilul va fi atribuit în baza acelei oferte și contractul de vânzare se va încheia cu acest ofertant.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire și studiul de oportunitate aprobate pentru prima licitație.

Documentația de atribuire este valabilă 1 (un) an de la data aprobării acesteia prin hotărârea consiliului local.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

1. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizării ofertelor.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna dacă plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicurile prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau părțile lipite ale acestora au fost afectate/nu au fost afectate prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

În procesul verbal se vor menționa de asemenea ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

2. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există prețuri egale între ofertanți, departajarea acestora se va face prin supralicitare, începând de la oferta depusă de aceștia. În acest caz comisia le va solicita acestora reofertarea în plic închis în vederea continuării procedurii. Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

Procedura supralicitării poate fi reluată până la vânzare.

Terenul se adjudecă acelui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă de preț.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei și de către toți ofertanții (câștigători și necâștigători/respinși).

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicărilor autoritatea contractantă:

- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective;
- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile

calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

f) preţul contractului;

g) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

h) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

i) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite ofertanţilor, de către autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Clarificările şi completările ce pot fi solicitate nu se referă la completarea documentaţiei obligatorii prevăzută la capitolul OFERTA ŞI DOCUMENTELE OBLIGATORII CARE SE PREZINTĂ DE OFERTANŢI PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAŢIE.

CRITERII PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE conform Art. 340 din Codul administrativ.

1. Cel **mai mare** nivel al ofertei de preţ - ponderea fiind de 40%.
2. Capacitatea economico - financiară a ofertanţilor - pondere de 30%;
3. Protecţia mediului înconjurător - pondere de 20%;
4. Condiţii specifice impuse de natura bunului vândut - pondere de 10%.

Reguli privind încheierea contractului de vânzare

Contractul de vânzare se va încheia cu ofertantul persoană fizică sau juridică a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ privind atribuirea prin licitaţie publică a imobilului, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de vânzare.

Contractul de vânzare se va încheia după împlinirea a 21 de zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului procedurii de licitație, dar nu mai târziu de 30 de zile de la această dată.

În vederea semnării contractului de vânzare ofertantul va fi anunțat cu privire la data locul și ora la care este obligat să se prezinte împreună cu reprezentantul autorității contractante în fața notarului public. Inștiințarea poate fi făcută de către autoritatea contractantă în scris sau prin mijloace de comunicare electronice (email, mesaj de tip sms, etc.).

Achitarea prețului vânzării

Înainte de data stabilită în vederea semnării contractului de vânzare ofertantul câștigător are obligația de a efectua plata prețului de vânzare pentru bunul adjudecat în contul cu nr. RO80TREZ57621390207XXXXX deschis pe numele autorității contractante la TREZORERIA SIBIU – Cod fiscal 4406002 și de a prezenta ordinul de plată/chitanța de depunere/chitanța în original. Plata se consideră a fi efectuată la data alimentării contului autorității contractante cu suma ce reprezintă preț de vânzare pentru bunul adjudecat. Garanția de participare la licitație achitată de către ofertantul câștigător va reprezenta avans din prețul de vânzare datorat.

Predarea - primirea bunului se face pe bază de proces verbal ce se va încheia la data semnării contractului de vânzare.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese, conform art. 344 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile legii.

În contractul de vânzare se vor menționa în mod obligatoriu următoarele:

"Subsemnatul cumpărător declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația juridică a imobilului așa cum este ea prevăzută în certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023 și de prevederile legale prevăzute în PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 conform cărora imobilul este situat în zona reglementată M1 și L3 ce are actualmente destinație strictă numai pentru M1 - zonă mixtă rezidențial și L3 - subzone locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;

De asemenea am luat la cunoștință faptul că imobilul este situat în zona de impozitare B conform HCL 91/2022."

Costurile documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare vor fi suportate de către noul proprietar.

Toate sumele ce vor fi obținute prin vânzarea imobilului teren se vor constitui venit la bugetul local al orașului."

CONTESTAȚII

Impotriva actelor, hotărârilor sau deciziilor emise de organizatorul licitației în legătură cu desfășurarea procedurii de licitație se pot face contestații. Contestațiile se vor depune la registratura de la sediul organizatorului licitației în termen de 2 (două) zile lucrătoare de la data comunicării.

Contestația va conține următoarele elemente :

- în cazul contestatarilor persoane fizice - nume prenume, domiciliu/reședința, nr. tel., adresă de e-mail ;

- în cazul contestatarilor persoane juridice - denumire, sediul, CUI/CIF, nr. înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului, nume, prenume, domiciliu, calitatea reprezentantului legal al persoanei juridice sau nume prenume, domiciliu al reprezentantului convențional al persoanei juridice;
- obiectul contestației;
- motivele de fapt și de drept ale contestației;
- mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- semnătura contestatarului.

În scopul soluționării contestației comisia numită în acest sens va soluționa contestația în termen de 5 (cinci) zile de la data înregistrării și va formula un răspuns ce va fi transmis contestatarului în scris cu confirmare de primire sau prin intermediul mijloacelor de comunicare electronice, în termen de 2 (două) zile de la soluționare.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

B. FIŞA DE DATE A PROCEDURII DE VÂNZARE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

Denumire: UAT Cisnădie
Sediul: or. Cisnădie Piaţa Revoluţiei nr. 1 jud. Sibiu
Cod fiscal : 4406002
Numărul de fax: 0255/526001
Numărul de telefon: 0269561147
Adresa de e-mail: primarie@cisnadie.ro
Adresa web: www.cisnadie.ro

II. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului fn, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Oraşului Cisnădie are drept de administrare operativă.

III. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ INIŢIEREA PROCEDURII

Având în vedere raţiuni de ordin legislativ, economic, financiar şi social, proprietarul urmăreşte prin vânzarea imobilului pe de o parte atragerea de venituri suplimentare la bugetul local dar şi dezvoltarea zonei.

IV. PROCEDURA ÎN VEDEREA STABILIRII OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE ŞI VÂNZAREA IMOBILULUI

Vânzarea bunului imobil se va face cu respectarea dispoziţiilor legale prevăzute de OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv prin licitaţie publică.

Documentaţia aferentă procedurii este disponibilă la sediul autorităţii contractante din or. Cisnădie Piaţa Revoluţiei nr. 1, Direcţia Tehnică, Compartimentul Tehnic si Informatic, jud. Sibiu şi poate fi achiziţionată contra cost de orice persoană fizică sau juridică interesată.

Costul documentaţiei (caietului de sarcini) este de **200,00 lei.**

Taxa de participare este de **200,00 lei,** ce poate fi achitată in contul **RO58TREZ57621360250XXXXX** deschis la Trezoreria Sibiu sau în numerar la casieria instituţiei.

Garanţia de participare reprezintă 10% din preţul imobilului pentru care se licitează, calculată la preţul minim de pornire fără TVA potrivit art. 363 alin. 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ şi se depune de către ofertant în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu, până la data depunerii ofertelor.

Criteriul de stabilire a ofertei câştigătoare îl reprezintă **cel mai mare preţ ofertat.**

Procedura se va desfăşura la sediul autorităţii contractane la data şi ora precizate în anunţul publicat în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, ziarul Bursa, ziarul Tribuna şi pe site-ul autorităţii contractante.

V. ELEMENTE DE PREŢ

Preţul de pornire este de ____ lei/mp, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de PFA ALTOMI SORIN TOMA, expert evaluator şi HCL nr...../.....2023 şi reprezintă

valoarea ce mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raportul de evaluare şi valoarea de inventar a imobilului înregistrată în evidenţele contabile ale or. Cisnădie.

Modul de stabilire al preţului minim de vânzare îl reprezintă dispoziţiile art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019.

I. CĂI DE ATAC

1. Procedura prealabilă

Contestaţiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 (două) zile lucrătoare de la data comunicării deciziei, conform art. 341 alin. (23) din OUG 57/2019 şi se depun la registratura Primăriei oraşului Cisnădie.

Soluţionarea contestaţiilor se face în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie numită în acest scop prin dispoziţie a primarului oraşului Cisnădie, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile lucrătoare de la soluţionare.

Comisia de soluţionare a contestaţiilor va analiza contestaţia şi în cazul în care constată justeţea contestaţiei, decide anularea licitaţiei derulate. Decizia se comunică primarului oraşului Cisnădie care va dispune reluarea procedurii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Încălcarea prevederilor privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Din comisia de soluţionare a contestaţiilor nu pot face parte persoanele care au analizat şi evaluat ofertele.

Comisia analizează contestaţia formulată şi decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia.

În termen de 2 zile lucrătoare de la emiterea deciziei, autoritatea contractantă o va comunica contestatarului, în scris, cu confirmare de primire sau prin intermediul mijloacelor de comunicare electronică.

2. Procedura contencioasă

Decizia comisiei de soluţionare a contestaţiilor poate fi contestată la Secţia de Contencios Administrativ şi Fiscal a Tribunalului Sibiu.

CONTRACT CADRU

CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisul **ORAŞUL CISNĂDIE**, judeţul Sibiu, cu sediul în oraşul Cisnădie, Piaţa Revoluţiei, numărul 1, judeţul Sibiu, Cod de Identificare Fiscală 4406002, prin primar *Huja Gheorghe*, cetăţean român, cod numeric personal ....., cu domiciliul în oraşul Cisnădie, strada ....., judeţul Sibiu, împuternicit în baza Hotărârii numărul ..... a Consiliului Local Cisnădie, în calitate de **vânzător**, denumit în continuare vânzător în cuprinsul contractului de vânzare, pe de o parte şi----------

Subsemnatul ....., cetăţean român, cod numeric personal ....., cu domiciliul în municipiul ..... strada ..... numărul ....., judeţul Sibiu, **necăsătorit/ă**, în calitate de **cumpărător**, denumită în continuare cumpărător în cuprinsul contractului de vânzare, pe de altă parte,----------

de comun acord am hotărât să încheiem prezentul contract de vânzare, conform Hotărârii numărul ..... a Consiliului Local Cisnădie, procesului-verbal de adjudecare numărul ..... emis la data de ..... de către Primăria Oraşului Cisnădie, Comisia de evaluare a ofertelor, Caietului de sarcini emis de Consiliul Local al Oraşului Cisnădie, Raportului de evaluare numărul ..... întocmit de expert evaluator ....., după cum urmează:----------

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că am vândut cumpărătoarei **dreptul de proprietate asupra întregului imobil TEREN în suprafaţă de 5416 mp, categoria de folosinţă ARABIL, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului FN, judeţul Sibiu (aşa cum rezultă din certificatul de urbanism numărul 848 emis la data de 03.11.2023 de Primăria Oraşului Cisnădie), înscris în Cartea Funciară numărul 114164 Cisnădie, A1 număr cadastral 114164,** proprietatea ORAŞULUI CISNĂDIE Domeniul Privat, cu drept de administrare operativă CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI CISNĂDIE, denumit în continuare imobil în cuprinsul contractului de vânzare.----------

Imobilul indicat mai sus a fost dobândit de către ORAŞUL CISNĂDIE, Domeniul Privat, în baza Hotărârii numărul ..... emisă de Consiliul Local Cisnădie, Anexei 1 la Hotărârea numărul ..... emisă de Consiliul Local Cisnădie, actului administrativ numărul ..... emis de Instituţia Prefectului Judeţului Sibiu, încheiere numărul ..... c.f., şi ca urmare a încheierii numărul ..... c.f., de sub B 3.1, aşa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul ..... din data de ....., eliberat la data de ..... de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sibiu**.----------

În Cartea Funciară numărul ..... Oraşul Cisnădie, sub număr Curent A1, număr cadastral ....., număr ....., este notat faptul că este acest imobil este în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL ORAŞULUI CISNĂDIE, încheiere numărul ..... c.f. şi ca urmare a încheierii numărul ..... c.f., de sub B 2.1, conform actului normativ numărul ..... emis la data de ..... de Parlamentul României, protocolului de predare primire numărul ....., extrasului cadastral, documentaţiei cadastrale avizată şi recepţionată de OCPI Sibiu.----------

Preţul total de vânzare-cumpărare, adjudecat pentru dreptul de proprietate asupra întregului imobil descris mai sus, este în sumă de **..... lei (.....lei)**.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că vânzătorul ORAȘUL CISNĂDIE a încasat de la cumpărătorul _____, întregul preț de _____ lei, după cum urmează:

- **suma de ..... lei (..... lei)** la data de ....., prin virament bancar, în contul IBAN numărul RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezorerie de către Orașul Cisnădie, conform ordinului de plată numărul ..... din data de _____, vizat de Banca _____, emis la data de ..... de BANCA ....., reprezentând garanția din timpul licitației.----------

- **suma de ..... lei (..... lei)** la data de ....., prin virament bancar, în contul IBAN numărul RO80TREZ57621390207XXXXX deschis la Trezorerie de către Orașul Cisnădie, conform ordinului de plată numărul ..... din data de _____, vizat de Banca _____, emis la data de ..... de BANCA ..... reprezentând rest de preț pentru imobilul ce formează obiectul prezentului contract.----------

Subscrisul vânzător declar că astfel că cumpărătorul și-a executat integral obligația de plată a prețului, declarație ce constituie chitanță liberatorie pentru executarea obligației de plată.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, consimt ca dreptul de proprietate asupra întregului imobil descris și identificat mai sus să se intabuleze în Cartea Funciară pe numele și în favoarea cumpărătorului și începând cu ziua de azi îi predau cumpărătorului acest imobil și îi transmit cumpărătorului acest imobil în proprietatea de drept, posesie și folosință, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și folosinței, în starea în care se află, fără nicio altă formalitate ulterioară de punere în posesie, garantând-o împotriva oricăror vicii ascunse conform articolului 1707 din Codul civil și a oricăror evicțiuni totale sau parțiale consecință a faptei proprii sau a vreunui terț care ar invoca un drept asupra imobilului, obligându-mă să îi asigur o stăpânire utilă și liniștită a bunului obiect al vânzării, în conformitate cu dispozițiile articolului 1695 din Codul Civil.----------

Subsemnatul cumpărător declar că am cumpărat de la vânzător dreptul de proprietate asupra întregului imobil indicat mai sus, în condițiile menționate în prezentul contract de vânzare, cu care mă declar de acord în mod expres, **ca bun propriu, fiind ne/căsătorit/ă,** sens în care solicit să se facă intabularea în Cartea Funciară indicată mai sus și începând cu ziua de azi preiau acest imobil și dobândesc acest imobil în proprietatea de drept, posesie și folosință, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și folosinței, în starea în care se află, fără nicio altă formalitate ulterioară de punere în posesie, urmând ca pe viitor să achit toate taxele si impozitele legale în calitatea mea de proprietară și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract de vânzare să declar dreptul de proprietate asupra acestui imobil la Primăria Orașului Cisnădie, Impozite și Taxe Locale, în vederea preschimbării rolului fiscal.----------

Subsemnatul cumpărător declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația juridică a imobilului așa cum este ea prevăzută în certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023 și de prevederile legale prevăzute în PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 conform cărora imobilul este situat în zona reglementată M1 și L3 ce are actualmente destinație strictă numai pentru M1 - zonă mixtă rezidențial și L3 - subzone locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;---------

De asemenea am luat la cunoștință faptul că imobilul este situat în zona de impozitare B conform HCL 91/2022.----------

Subsemnatul cumpărător declar că am achitat vânzătorului întreg prețul de vânzare-cumpărare în sumă de ..... lei (..... lei), pentru dreptul de proprietate asupra întregului imobil sus descris, integral, astfel: suma de ..... lei (..... lei) la data de ....., prin virament bancar, în contul IBAN numărul

RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu, conform ordinului de plată numărul .....emis la data de ..... de BANCA ..... iar suma de ..... lei (..... lei) la data de ....., prin virament bancar, în contul IBAN numărul RO80TREZ57621390207XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu, conform ordinului de plată numărul .....emis la data de ..... de BANCA ....., astfel că mi-am executat integral obligaţia de plată a preţului.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că am achitat la zi taxele şi impozitele către stat, conform certificatului de atestare fiscală numărul .....din data de ..... eliberat de Primăria Oraşului Cisnădie, Impozite şi Taxe Locale.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, declar pe proprie răspundere că imobilul care formează obiectul prezentului contract de vânzare nu este naţionalizat, nu este scos din circuitul civil în baza vreunui act de trecere în proprietate publică, nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convenţională, nu a fost trecut în proprietatea vreunei terţe persoane fizice sau juridice în niciun mod, nu există alţi titulari de drepturi reale, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale, nu face obiectul niciunei creanţe şi/sau proceduri judiciare, cereri, notificări, somaţii, niciunui litigiu, acţiune în executare silită, procedură asiguratorie, nu face obiectul vreunei legi de restituire a proprietăţilor, nu este grevat de vreun drept de superficie, servitute, ipotecă, privilegiu, interdicţie de înstrăinare sau grevare, nu există vreun terţ care să revendice vreun drept de proprietate asupra acestui imobil, aflându-se în mod legal în proprietatea şi posesia Domeniului Privat al Oraşului Cisnădie, nu am primit pentru acest imobil arvună, acont, parte din preţ sau întreg preţul de la nicio altă persoană fizică sau juridică, nu am promis vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil altor persoane iar subsemnatul cumpărător declar că cunosc situaţia juridică şi de fapt a acestui imobil, ca fiind cea arătată mai sus.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, garantez pe cumpărătorul contra evicţiunii şi a viciilor imobilul conform prevederilor articolului 1695 Cod Civil şi articolului 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente. Subscrisul vânzător, prin primar, declar că am luat cunoştinţă de obligaţia legală de a le remedia de îndată ce s-ar descoperi, dar nu au fost descoperite astfel de vicii de către cumpărător.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că notarul public ne-a informat despre prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale şi declarăm în mod expres că am luat cunoştinţă despre conţinutul acestor dispoziţii legale.----------

Intabularea prezentului contract de vânzare în cartea funciară se face prin grija notarului public, în conformitate cu dispoziţiile articolului 35 din Legea numărul 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicată.----------

Onorariul notarial şi tariful pentru publicitate imobiliară, ocazionate cu autentificarea prezentului contract au fost achitate de către cumpărător.----------

În vederea stabilirii onorariului notarial şi al tarifului pentru publicitate imobiliară valoarea privind studiul de piaţă a imobilului, calculată conform raportului de expertiză întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Alba-Iulia, valabil pentru anul 2022, este în sumă de _____lei.----------

Subsemnatul cumpărător declar pe proprie răspundere că nu am calitatea de debitor în cadrul procedurii insolvenţei persoanelor fizice reglementată de Legea numărul 151/2015 privind procedura insolvenţei persoanelor fizice.----------

Subscrisul vânzător, prin primar, solicit notarea radierii din Cartea Funciară numărul ..... Oraşul Cisnădie, sub număr Curent A1, număr cadastral ....., număr tarla ....., număr parcelă ....., a notării faptului că este acest imobil este în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL ORAŞULUI CISNĂDIE, încheiere numărul ..... c.f. şi ca urmare a încheierii numărul ..... c.f., de sub B 2.1, conform actului normativ

numărul ..... emis la data de ..... de Parlamentul României, protocolului de predare primire numărul ....., extrasului cadastral, documentației cadastrale avizată și recepționată de OCPI Sibiu, fără să mai fie necesară vreo altă cerere sau formalitate din partea mea.----------

Noi, părțile, am luat cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale numărul 36/1995 republicată, noi, părțile contractante, fiind de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.----------

Noi, părțile, declarăm în mod expres că actul s-a tehnoredactat și autentificat la cererea noastră și că notarul public ne-a adus la cunoștință conținutul actului, pe care l-am citit în întregime, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și consimțim la autentificarea prezentului înscris. Constatând că acest act corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului individual notarial.----------

Tehnoredactat și autentificat de Biroul Individual Notarial ....., cu sediul în localitatea Sibiu, ..., numărul ..... județul Sibiu, astăzi, ..., data autentificării actului, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului individual notarial și cinci duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului individual notarial, trei exemplare au fost eliberate părților iar un exemplar se va comunica la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu.----------

VÂNZĂTOR,
ORAȘUL CISNĂDIE,
prin primar
Huja Gheorghe

CUMPĂRĂTOR,

D. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

Formular A

FISA CU INFORMAȚII

SUBSEMNATUL_____DOMICILIAT ÎN _____ STRADA _____ NR_____, IDENTIFICAT CU C.I. SERIA_____ NR_____, CNP_____ ELIBERAT DE _____ LA DATA DE _____ CERTIFICAT DE INMATRICULARE (NR. DATA ,LOC DE INREGISTRARE)_____

DATA

OFERTANT

_____

(semnatura autorizată)

Formular B

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
(conform art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019)

Subsemnatul(în nume personal) / reprezentant, imputernicit al _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals , că:

- **nu** *sunt/societatea pe care o reprezint nu este /în stare de faliment sau de lichidare,*
- *afacerile societătii pe care o reprezint nu sunt administrate de un judecător sindic,*
- *activitățile pe care le desfășoară societatea pe care o reprezint nu sunt suspendate sau interzise,*
- *nu sunt / societatea pe care o reprezint nu este într-o situație similară cu cele anterioare și care este reglementată prin lege;*
- *nu fac/ societatea pe care o reprezint nu face / obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;*
- *mi-am / societatea pe care o reprezint / și-a indeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local ;*
- *nu am furnizat/ societatea pe care o reprezint nu a furnizat/ informații false în documentele prezentate.*

_____
_____
_____
_____.

Subsemnatul _____ declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că U.A.T. Oraș Cisnădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea mea/noastră/societății, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Data completării _____
OFERTANT

_____
(semnatura autorizată)

Formular C

DECLARAȚIA DE PARTICIPARE

SUBSEMNATUL_____CNP_____
DOMICILIAT ÎN _____ STRADA _____
NR_____, JUDEȚUL _____, IDENTIFICAT CU CI SERIA ____,
NR. _____, ELIBERATĂ DE _____ LA DATA DE _____
PRIN PREZENTA DORESC SĂ PARTICIP LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE _____, ORA _____, PENTRU VÂNZAREA TERENULUI PROPRIETATEA DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI CISNĂDIE CU DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVĂ CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE, ÎNSCRIS ÎN CF_____-_____
ÎN SUPRAFAȚĂ DE _____ MP, SITUAT IN ORASUL CISNADIE STR_____NR_____.

DATA

CANDIDAT/OFERTANT

_____

(semnatura autorizată)

Formular D

OFERTANTUL _____
REPREZENTAT PRIN _____
CI SERIA _____ NR. _____ ELIBERATĂ DE SPCLEP _____
DOMICILIUL/SEDIUL ÎN OR. _____ STR. _____
NR. _____ JUD. _____ COD POȘTAL _____
TELEFON _____ E-MAIL _____
FAX _____
NR. CONT _____ DESCHIS LA BANCA _____

OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind vânzarea terenului proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie cu drept de administrare operativă Consiliul Local al Orașului Cisnădie, situat în or. Cisnădie, strada _____, nr. _____, jud. Sibiu, identificat prin CF _____ - _____ în suprafață de _____ mp;
Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei.
Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta, în condițiile impuse prin caietul de sarcini.

Oferim suma de _____ lei/mp.

OFERTANT,
(semnatura si stampila)

Formular E

Societatea _____
Sediul _____
CUI _____

DECLARAȚIE PRIVIND
respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul_____,
reprezentant/împuternicit al_____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații următoarele:

Mă angajez ca pe parcursul exercitării dreptului de posibil viitor proprietar, să respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

De asemenea mă oblig, în calitate de cumpărător, să suport din surse proprii toate cheltuielile necesare cu implementarea tuturor lucrărilor și a procedurilor impuse de legislația în vigoare în scopul protejării mediului.

Data completării:

OFERTANT,
(semnatura si stampila)

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
, e-mail:

Nr. 22830/13.11.2023

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă

Având în vedere prevederile art. 136 alin. 8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă.
Temei legal:

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8), art.334-346 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;

Consider oportun ca direcția tehnică din cadrul primariei să întocmească întreaga documentație privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă.

Primar,
Gheorghe Huja

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
[illegible], e-mail: [illegible]

Direcția Tehnică
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr . 22831/13.11.2023

De acord
Primar,
Gheorghe Huja

RAPORT
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr.cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie cu drept de administrare operativă în favoarea Consiliului Local al Orașului Cisnădie

Având în vedere referatul de aprobare nr. 22830/13.11.2023 a proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, se întocmește prezentul raport de specialitate.

Terenul propus spre vânzare prin licitatie publică este înscris în CF nr. 114164 – Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, având suprafață de 5416 mp și aparține domeniului privat al orașului Cisnădie. Asupra acestuia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă.

- Temei legal:
- În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8), art.334-346 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;
- art.13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Evaluarea terenului propus a fi vândut prin licitație publică a fost întocmită de AL Tomi Sorin Toma - expert evaluator autorizat în condițiile legii.

Dezvoltarea durabilă este forma de creștere economică care satisface nevoile societății în termeni de bunăstare pe termen scurt, mediu și lung. În acest sens consideram benefică valorificarea imobilului teren menționat mai sus, atât pentru administrația locală aducând fonduri la bugetul local, precum și pentru câștigătorul licitației.

Preţul de pornire a licitaţiei de vânzare a terenului mai sus menţionat este 282 lei/mp (aprox. 57 euro/mp), stabilit conform raportului de evaluare înregistrat la Primăria oraşului Cisnădie cu nr. 22811/13.11.2023 întocmit de evaluator autorizat AL.Tomi Sorin Toma. Cursul mediu de schimb valutar leu-euro considerat la data evaluării a fost de 4,9695 lei/1 euro.

Preţul minim de vânzare, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raportul de evaluare şi valoarea de inventar a imobilului.

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie cu drept de administrare Consiliul Local al Oraşului Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona strada Şelimbărului fn, conform PUG aprobat cu HCL 238/2015, HCL 154/2021 ;

NU este grevat de servituţi, **NU** este situat în zonă protejată, **NU** are interdicţii de construire şi **NU** este zonă declarată de interes public.

Regim economic

Folosinţa actuală a terenului este arabil ;

Conform PUG aprobal cu HCL 238/2015 şi HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată M1 şi L3 şi are actualmente destinaţie strictă numai pentru M1-zonă mixtă rezidenţial - servicii şi L3 - subzona locuinţelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidenţiale în condiţiile legii şi cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;

Imobilul este situat în zona de impozitare B conform HCL 91/2022.

Costurile documentaţiilor, avizelor şi a celorlalte acte şi documente necesare în vederea construirii vor fi suportate de către noul proprietar.

Toate sumele ce vor fi obţinute prin vânzarea imobilului teren se vor constitui venit la bugetul local al oraşului.

Faţă de cele expuse propunem iniţierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul oraşului Cisnădie, strada Şelimbărului fn, în suprafaţă de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Oraşului Cisnădie are drept de administrare operativă,cu drept de administrare operativă Consiliul Local al Oraşului Cisnădie.

Director executiv
Rădoiu Nicolae Valer

Red./dact. IV.

[redacted]

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

Nr. 21974 din 01/11/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 848 din 03/11/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE cu sediul în judeţul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă -, cod poştal 555300, Piata Revolutiei, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax 0372714179, e-mail - înregistrată la nr.21974 din 01/11/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă -, cod poştal 555300, Strada SELIMBARULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identificat prin CF 114164 nr. topografic / nr. cadastralFN / 114164

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:
* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT SI CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE
* grevat cu servitute NU
* zona protejata NU
* cu interdictii de construire NU
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: ARABIL
* destinatia: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII SI L 3 - SUBZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE
* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
* reglementari fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

* SUBZONA: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII; L 3 - SUBZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE
* UTILIZĂRI ADMISE: L3 - sunt admise următoarele utilizări:
- locuinţe în proprietate privată; construcţii aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri. CONFORM ANEXE L3 SI M1
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM ANEXE L3 SI M1
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: CONFORM ANEXE L3 SI M1
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* CIRCULAŢII ŞI ACCESE, STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM SUBZONA L3 SI M1
* L3 - POT (maxim P+3-4) = 30%
* L3 - CUT (maxim P+3-4) = 1.0
* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC

continuare anexa...

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL-TEREN

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

5.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 acestela 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însotită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică - D.T., după 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
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documente de plată 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,
Serban Daniela

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

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

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de 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 .....

L2 - spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100.00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi curţi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI
L2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m şi o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.5 m.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L2 Cisnădie- POT (maxim) = 45%
~~L2 Cisnădioara - POT (maxim) = 25%~~
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L2 - CUT maxim pentru înălţimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

L 3 - SUBZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI
L3 - subzona locuinţelor colective medii cu P+3/P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidenţiale situate în afara zonei protejate
Pentru ansamblurile existente, noile cerinţe ale locuitorilor şi disfuncţionalităţile cauzate de nerespectarea proiectelor iniţiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit şi amenajat vor impune intervenţii corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parţiale având următoarele obiective:
(1) clarificarea diferenţerii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
(2) eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
(3) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spaţiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii şi a parcajelor;
(4) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(5) ameliorarea aspectului clădirilor şi amenajărilor;
(6) diminuarea insecurităţii şi infracţionalităţii prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spaţiilor aferente locuinţelor colective pe grupări de blocuri;
(7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
(8) adecvarea la situaţia de localizare în zona de protecţie a monumentelor de arhitectură.
Pentru noile ansambluri rezidenţiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operaţiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:
(1) operaţiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilităţi privind operaţiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuinţele sociale şi amenajările plantate publice precum şi garantarea calităţii generale a operaţiunii în care intră bani publici;
(2) mărimea unei operaţiuni să nu depăşească un număr de maxim 1000 locuinţe;
(3) locuinţele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30 % în orice operaţiune de construire a locuinţelor.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3 - sunt admise următoarele utilizări:
- locuinţe în proprietate privată;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

L3 - locuinţele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuinţele sociale nu vor depăşi 20 %-30 % din numărul total al locuinţelor dintr-o operaţiune urbanistică şi nu vor distona în nici o privinţă în raport cu locuinţele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiţii
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor - creşele şi grădiniţele vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100.00mp;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecţii de străzi şi numai în limitele unei raze de servire de 250.0m;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3 - se interzice conversia locuinţelor existente din clădirile colective în alte funcţiuni sau construirea unor locuinţe colective mixtate cu alte funcţiuni cu excepţia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spaţiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentaţie publică şi alte activităţi de natură să incomodeze locuinţele;
- se interzic următoarele lucrări:
- construcţii comerciale şi de alimentaţie publică;
- construcţii pentru activităţi productive;
- curăţătorii chimice;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

L3 - conform PUZ;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

L3 - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m pe străzi de categoria III şi 6.0 m pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor si distanţa dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 - conform PUZ cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0m de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

L3 - conform PUZ cu următoarele condiţionări:

- între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 - conform PUZ şi normelor în vigoare;

- staţionarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 - conform PUZ cu următoarele condiţionări:

- înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamente; în cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.0m;
- se admite depăşirea cu maxim două niveluri numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45* [grade].

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3 - conform PUZ, cu condiţia integrării în particularităţile zonei şi armonizării cu vecinătăţile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3 - conform PUZ cu următoarele condiţionări:

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

L3 - conform PUZ cu următoarele condiţionări:

- terenul liber rămas în afara circulaţiilor, parcajelor şi circulaţiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;
- terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin 50 % din suprafaţa totală a terenului liber;
- în orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de 5000.00 mp, se va prevedea ca din aceste spaţii minim 10% să fie destinate folosinţei în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea de maxim 2.2 m şi minim 1.5 m din care soclu opac de 0.4m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică şi dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea de 2.2 m şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3 - POT (maxim P+3-4) = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3 - CUT (maxim P+3-4) = 1.0

B - ZONA ACTIVITĂŢILOR TURISTICE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI.

B - Subzona de turism :

- unităţi turistice grupate sau dispersate

Pentru dezvoltarea unor noi tipuri de astfel de zone sau transformarea acestora şi pentru noile case de vacanţă care grupează mai mult de 6 parcele este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

B - conform PUZ cu recomandarea de a se admite următoarele funcţiuni:

- hoteluri, pensiuni cu facilităţi pentru tratament balnear;
- hoteluri, pensiuni cu facilităţi pentru conferinţe, reuniuni de afaceri şi ştiinţifice;
- restaurante;
- distracţii în spaţii acoperite si descoperite;
- tabere pentru copii şi tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanţă;
- mic comerţ pentru turism;
- sport în spaţii acoperite şi descoperite;
- punct de prim ajutor;
- adăposturi, buvete;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare;
- spaţii pentru administrarea şi întreţinerea zonei;
- tabere pentru copii şi tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanţă;
- cluburi.
- case de vacanţă cu locuire ne permanentă.
- tratament balnear;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

B - toate funcţiunile admise vor fi dispuse astfel încât să formeze enclave în interiorul spaţiului plantat, fiind cât mai puţin prezente în peisaj şi mai ales cât mai puţin vizibile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

B - sunt interzise orice funcţiuni care nu au legătură cu tratamentul balnear şi turismul;

CUT maxim = 2,2 [mp. ADC/mp. teren] pentru clădiri cu 3-4 niveluri;

M - ZONA MIXTĂ CONŢINÂND INSTITUŢII, SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, SOCIALE, PROFESIONALE, COLECTIVE ŞI PERSONALE, COMERŢ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ŞI LOCUINŢE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din locuinţe şi diferite funcţiuni publice şi de interes general dispuse în lungul principalelor artere de circulaţie, în prelungirea zonei centrale şi a polilor principali urbani, în centrele de cartier şi în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activităţi etc.).

În aceasta zonă sa admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia ca acestea să continue să reprezinte cel puţin 30% din ADC.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia şi extinderea blocurilor recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulaţie în vederea asigurării coerenţei imaginii urbane şi a bunei funcţionalităţi a zonei preponderent rezidenţiale adiacente situate în planul secund.

Zona se compune din următoarele subzone şi unităţi teritoriale de referinţă:

M1- ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

M2- ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII

M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituţii, servicii şi echipamente de cartier;
- lăcaşuri de cult;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

M1- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific; se admit activităţi în care

accesul publicului nu este liber numai cu condiţia ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100.0m de servicii şi echipamente si de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 - se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros si mic-gros;
- staţii de întreţinere auto;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00mp, cu un front la stradă de minim 30.0m;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500.00mp şi un front la stradă de minim 12.0m, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.0m în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente care să asigure o funcţionare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

M1- la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0m pe străzi de categoria I, a II-a şi de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.0m numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20.0m (aliniere posterioară).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.0m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.0m, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.0m;
- clădirile care adăpostesc restul funcţiunilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.0m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.0m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidenţială sau de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.0m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre subzona mixtă şi zona rezidenţială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.0m;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.0m;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.0m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.0m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

M1 - clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.0m numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

M1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.0m;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M1 - staţionarea autovehicolelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea

locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250.0m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 Cisnădie - înălţime maximă admisibilă :

= P + 6 pe străzi cu 4 fire de circulaţie;
= P + 3-4 pe străzi cu 2 fire de circulaţie.
- se admite depăşirea cu maxim două niveluri numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tengentei la acesta la 45* [grade];
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 4.0m; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- pentru asigurarea coerenţei imaginii cadrului construit, înălţimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce şi pe străzile secundare care debuşează în aceasta pe o lungime de 50.0m pe străzile de 6 şi 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25.0m pe străzile cu două fire de circulaţie sau mai puţin; în acest spaţiu se recomandă racordarea în trepte a înălţimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălţimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferenţa dintre acestea este mai mare de două niveluri.

M1 Cisnădioara - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captare a apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

M1 - se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.0m m înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.0m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi plantat cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele ne utilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălţime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 - se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiţia ca acestea să aibă socluri opace către stradă; în cazul unificării funcţiunilor interioare a mai multor clădiri se va menţine prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradiţiona; (nu e cazul);

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de 1.8m înălţime din care 0.3m soclu opac, dublate de gard viu.
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1 Cisnădie - P.O.T. maxim = 60% - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, polivalente, etc.

M1 Cisnădioara - P.O.T. maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]

- pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

M2-ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto;
- curăţătorii chimice;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

M2- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific; se admit activităţi în care accesul publicului nu este liber numai cu condiţia ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100.0m de servicii şi echipamente publice
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M2 - se interzic următoarele utilizări:

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

Nr. cerere	117512
Ziua	01
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160036857

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114164 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	114164	5.416	.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51781 / 23/05/2022		
Act Notarial nr. 452, din 23/05/2022 emis de Chirila Claudia Mariana + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr. 30353/2022;		
B1	Se inflinteaza cartea funciara 114164 a imobilului cu numarul cadastral 114164 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113547 inscris in cartea funciara 113547;	A1
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnadie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 1695/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113333/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de Stat Judetean Sibiu;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativa, cu titlu de drept transfer, inch.2594/1981, incheierea nr. 17962 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 1695/9547	A1 / B.16
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113333/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17962 din 19/02/2021;	
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnadie;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 4892/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113334/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SIBIU;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRAREcu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17961 din 19/02/2021; incheierea nr. 17961 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 4892/9547	A1 / B.16
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113334/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17961 din 19/02/2021;	
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnadie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 720/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113338/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. FN, din 18/02/2021 emis de OCPI SIBIU;		
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativa cu titlu de drept transfer-inch. 2594/1981, incheierea nr. 17960 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 720/9547	A1 / B.16
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113338/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17960 din 19/02/2021;	
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul pop.al orasului Cisnadie;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 1790/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113339/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de stat al jud. Sibiu - Cartea Funciara;		
B10	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, operativa, cu titlu de drept transfer, inch. nr. 2594/1981, incheierea nr. 17958 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 1790/9547	A1
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113339/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17958 din 19/02/2021;	
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul pop.al orasului Cisnadie;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 432/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113340/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. incheiere 2594, din 27/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SIBIU;		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRAREcu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17957 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 432/9547	A1 / B.16
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113340/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17957 din 19/02/2021;	
Adresa nr. 3502, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al or. Cisnadie;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 2594 din 27/07/1981;, dobandit prin Lege, cota actuala 18/9547	A1
	1) **ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113358/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de stat al jud. Sibiu;		
B14	Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativa, cu titlu de drept transfer, inch.2594/1981, incheierea nr. 17956 din 19/02/2021;, dobandit prin Lege, cota actuala 18/9547	A1 / B.16
	2) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 91694 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113358/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 17956 din 19/02/2021;	
Act Administrativ nr. 178, din 30/09/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
B15	Se atesta apartenenta la domeniul privat al Orasului Cisnadie a imobilului de sub A.1	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 111687 din 21/10/2021;	
58880 / 14/06/2022		
Act Administrativ nr. 1528, din 14/06/2022 emis de PRIMARIA ORAŞULUI CISNĂDIE;		
B16	se noteaza schimbarea denumirii beneficiarului dreptului de administrare din Consiliul Popular al Orasului Cisnadie in Consiliul Local al Orasului Cisnadie	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

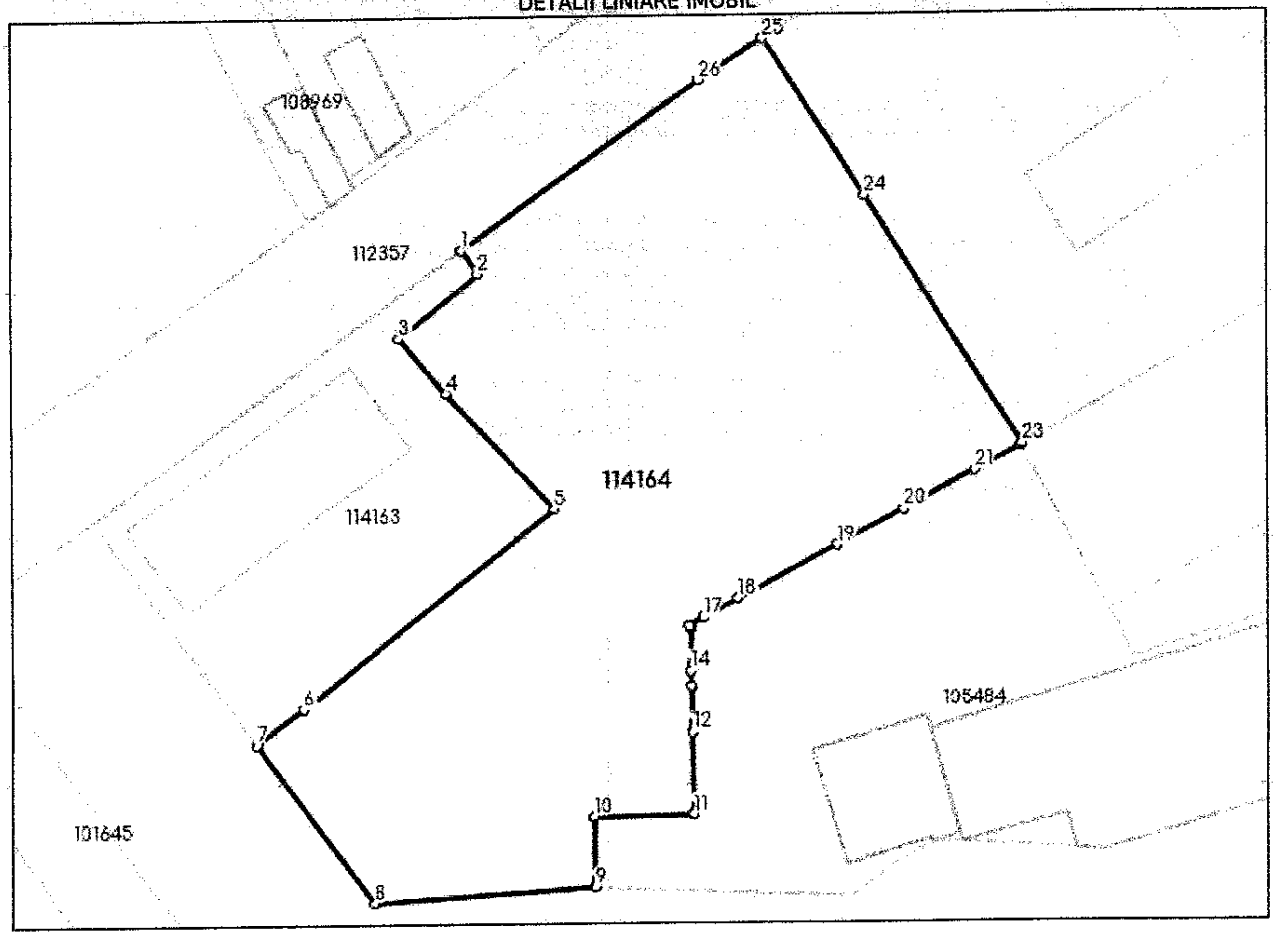
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
114164	5.416	.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	5.416	-	-	-	LOT 2, gradina; IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	3.809
3	4	9.65
5	6	42.657
7	8	26.556
9	10	9.483
11	12	10.959

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	13.511
4	5	21.384
6	7	7.823
8	9	29.511
10	11	13.354
12	13	6.172

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	1.982
15	16	0.494
17	18	5.293
19	20	10.141
21	22	6.95
23	24	39.3
25	26	10.135

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.483
16	17	2.14
18	19	14.927
20	21	10.785
22	23	0.323
24	25	24.997
26	1	38.867

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

01/11/2023, 13:35