

Avizat
Secretar General
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie, A1. nr.cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 22819/13.11.2023 întocmit de inițiator și raportul de specialitate nr. 22820/13.11.2023 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie, A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, 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 curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie, A1. nr.cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 1846/10.11.2023 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 22812/13.11.2023 întocmit de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator privind imobilul teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 – Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, conform anexei nr.2 din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 – Cîsnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cîsnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cîsnădie.

Art.4 Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art. 2 din prezenta la 249 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 Cîsnădie pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.7 După semnarea contractului de vânzare se radiază dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cîsnădie din evidențele Cărții Funciare și se înscrie noul proprietar.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cîsnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

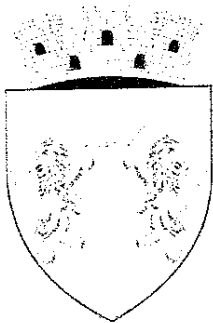
Art.9 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cîsnădie, în data de ...noiembrie 2023, cu voturi „.....”.

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

Difuzare:

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
www.primaria-cisnadia.ro, e-mail: primaria@cisnadia.ro

Nr. 22819 / 13.11.2023.

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF
nr. 113886 - Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada
Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului
Cisnădie

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 curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

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 primăriei să întocmească întreaga documentație privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 – Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

Primar,
Gheorghe Huja

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNĂDIE**

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie, Al. nr.cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
- c) prețul de vânzare a imobilului teren;
- d) procedura utilizată pentru vânzarea imobilului și justificarea alegerii procedurii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI VÂNDUT:

Obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică îl constituie imobilul teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie, Al. nr.cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp.

Situația juridică imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate este proprietatea domeniului privat al Orașului Cisnădie.

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

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economică - socială și de mediu a municipiului și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului Cisnădie. Consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a orașului.

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

Motive de ordin economic

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Orașului Cislădie 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 Cislădie, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cislădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona Trup 4 (Uzina de apă) strada Cetății 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 curți-construcții ;

Conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată G1 și are actualmente destinație strictă numai pentru edificarea de construcții, instalații și amenajări pentru Gospodăria Comunală în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 312/08.05.2023;

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

MODIFICAREA DE FUNCȚIUNE a zonei poate fi posibilă cu respectarea dispozițiilor art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care ulterior încheierii contractului de vânzare și întabulării dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului acesta din urmă va solicita emiterea autorizației de construire pe terenul descris și identificat mai sus, pentru tipuri de construcții care nu sunt admise în zona reglementată G1, autorizația de construire va fi emisă cu următoarele condiționări : aprobare PUZ, elaborat și finanțat de proprietar în baza avizului de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de

arhitectul-șef și aprobat de organele competente. 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 ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

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).

Principalul criteriu de vânzare ales este „cel mai mare preț ofertat”.

Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea imobilului sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) libera concurență;
- d) eficiența utilizare a domeniului privat al orașului Cisnădie

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Termenele de realizare a procedurii de vânzare sunt cele stabilite în anunțul de licitație, fișa cu date a procedurii și caietul de sarcini care fac parte din documentația de atribuire.

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

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună vânzarea imobilului teren proprietatea domeniului privat al orașului Cislădie.

Viceprimar,
Dănuț Mihai Filip

Director executiv
Rădoiu Nicolae Valer

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

Red./dact. IV.

EvaluariAZ.ro

1846/10.11.2023

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 17.375 mp din acte-
masurata 17.375 mp:**

Adresa: Cîsnădie , strada CETATII , FN

Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: 07.11.2023

Data evaluării: 07.11.2023

Data intocmirii raportului de evaluare: 10.11.2023

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 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



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

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 CETATII , FN		
Carte Funciara nr.	113886		
Numar cadastral	113886		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 113886 –incheiere cu nr.42579/04.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.312/08.05.2023; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
Teren	St (mp)	Din acte 17.375 ; masurata 17.375	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9695		
Valoare abordare prin comparatii	4.322.000	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:	4.322.000	LEI	869.700 EURO

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren liber</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc. ; Sarcini/servituti; Nu sunt - Teren construit si concesionat legea 15 - Pe teren exista un subsol locuibil</i>

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cismadie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cismadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 17.375 mp , CF 113886 nr. cad 113886 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cismadie

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
 (pag 1)



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

Nr. 9170 din 04/05/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 312 din 08/05/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE prin primar GHEORGHE HUJA
 cu sediul în județul SIBIU oras CISNĂDIE localitate componentă
 cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc scara et
 ap. tel/fax 0269561147 e-mail înregistrată la nr. 9170 din
 04/05/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu oras CISNĂDIE localitate
 componentă cod poștal 555300 CETATII, nr. FN bloc scara et ap sau
 identificat prin CF 113886 nr. topografic : nr. cadastral/ 113886

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în INTRAVILAN TRUP 4 (UZINA DE APA) PROPRIETAR: ORASUL CISNĂDIE, DOMENIUL PRIVAT
 - * grevat cu servitute NU
 - * zona protejată NU
 - * cu interdicții de construcție NU
 - * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII
- * destinația: G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022: ZONA DE IMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1

(pag 21)

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJARI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ
- * UTILIZĂRI ADMISE G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, birouri autonome, incinte tehnice cu cladiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantare; listate în RLU la capitolul V - Spații verzi;
- * UTILIZĂRI INTERZISE G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează
- * CARACTERISTICILE PARCELELOR G1 - pentru diferite servicii și birouri: suprafața minimă a parcelei este de 400 00 mp și un front la stradă de minim 15 0m; pentru incintele tehnice - în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD) și un studiu de impact asupra mediului;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6 0m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă. În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare se impune retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10 0m pe străzile de categoria I și II și de minim 5 0m pe străzile de categoria III
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 0m;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR, REALIZARE REȚEA STRADALĂ CU PROFIL MINIM CONFORM RGU ȘI RLU
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși 12 0 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediale
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ G1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura prin epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- * PDI max. 50%
- * CUI = 1,8 [mp ADC / mp teren]

Prezența certificat de urbanism poate fi utilizat în 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.

4 OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții

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

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

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnadie

F.6.1

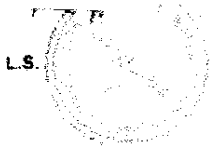
(pag. 3)

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

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

D I A C	D I T O E	D T A D
d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism		
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):		Ale avize/acorduri:
- alimentare cu apă	- gaze naturale	
- canalizare	- telefonizare	
- alimentare cu energie electrică	- salubritate	
- alimentare cu energie termică	- transport urban	
d.2. Avize și acorduri privind		
- securitatea la incendiu	- protecția civilă	- sănătatea populației
d.3. Avize și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)		
d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)		
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)		
f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)		
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de	12	luni de la data emiterii

Primar
 Huga Gheorghe



Secretar General
 Rusu Ciprian Constantin

Amtept-șef
 Jula Ionela

Intocmit,
 Bacau Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. scutit taxă din 08/05/2023
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 10.11.2023

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnădie

F.6.1

(pag 4)

În conformitate cu prevederile legii nr 50/199) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungiri valabilități:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

*SUPRAFATA TERENULUI: 17.375 mp

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

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.CETATII , FN , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

113886

Carte Funciara:

113886

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

Sacte=17.375 ; mp ;Smas =17.375 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata.**

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

5. Data 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1848/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie
evaluării.

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

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

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

Vanzari:

pentru **COMPARABILA A:** internet și informații telefonice

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-7725-mp-front-stradal-78-m-la-drum-asfaltat-cisnădie/g1e40d60e53g796h2d9g64g0hgi52d13.html>

COMPARABILA B: internet și informații telefonice

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-4280-mp-acces-la-drum-si-utilitati-zona-deosebita/ge91gei824g37h5i26e01ie7g40f3471.html>

COMPARABILA C: internet și informații telefonice

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-3445-mp-utilitati-la-5-m-zona-frumoasa-cisnădie/g26g289h70f17522141e083329636h36.html>

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

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

8. Ipoteze si ipoteze speciale**Ipoteze:**

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnădie

proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

Ipoteze speciale –

-Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**Standarde generale**

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnădie
 SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

13. Riscul evaluării

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Extras cf cu nr. 113886 –incheiere cu nr.42579/04.05.2023
- Certificat de urbanism cu nr.312/08.05.2023;
- 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 Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada CETATII , FN , zona in stagnare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ 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: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada CETATII , 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din strada CETATII , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în stagnare, situata la mediana localității Cismadie zona B.
 - Accesul la teren se face din strada CETATII , strada asfaltata cu o banda pe sens;
4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptati de standardele în 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 17.375 mp din acte si 17.375 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 312/08.05.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla în intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii – , cu deschidere d = 20 ml la str.;

- Forma terenului: neregulată –dezavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. CETATII,
- 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;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 2022 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.

„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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cismadie

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.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile 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 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 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>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orașul Cisnădie , jud. SIBIU median

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

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

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

CEREREA

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

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

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a preturilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub preturile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o anumită măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar și fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți , care au urmărit achiziționarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentații cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , și acum sunt pregătiți să le vândă .

Cu toate că preturile terenurilor intravilane în zona sunt în creștere ușoară , există un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

Oferte privitoare la imobile similare și cu funcții apropiate există dar , pe site-uri specifice,

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona mediană , având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnădie

- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia

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

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

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

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

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

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

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului

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

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

- Extracția de pe piată este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

prin

metoda costului de înlocuire net.

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

4.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie
 piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	4.322.000 LEI echivalent 869.700 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparației vanzarilor 4.322.000 LEI echivalent 869.700 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vanzarilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

4.322.000 LEI echivalent 869.700 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației vanzarilor

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

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie
pe ipotezele si condițiile 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.

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

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

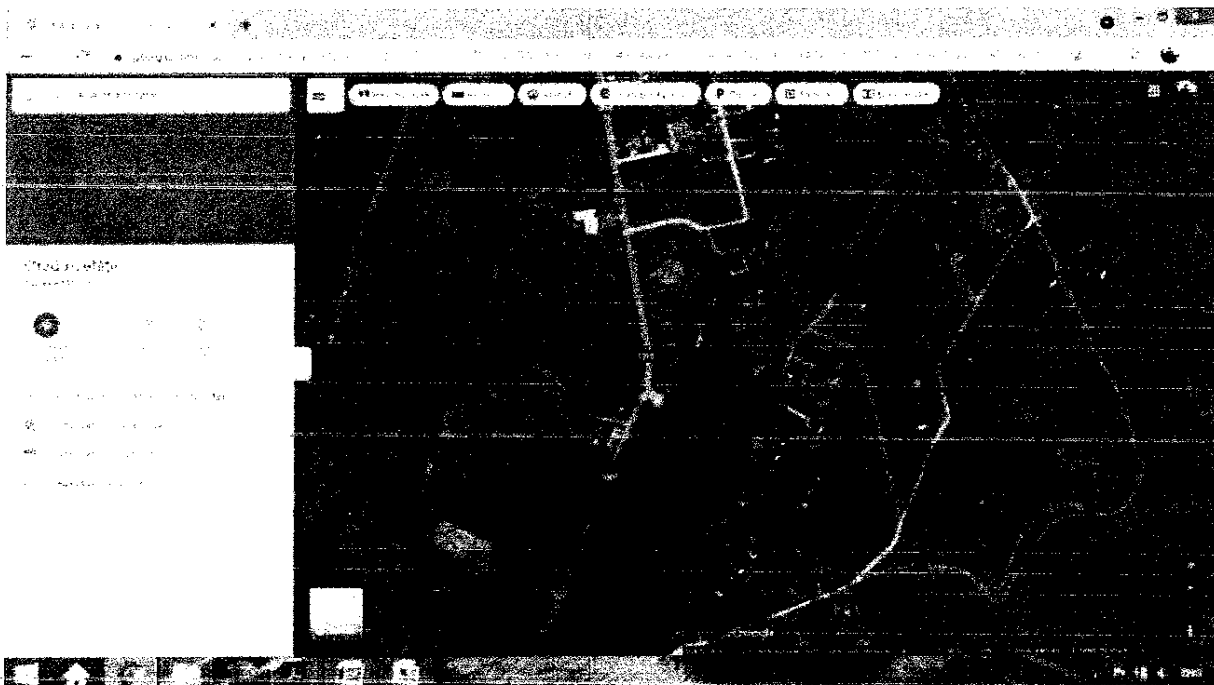
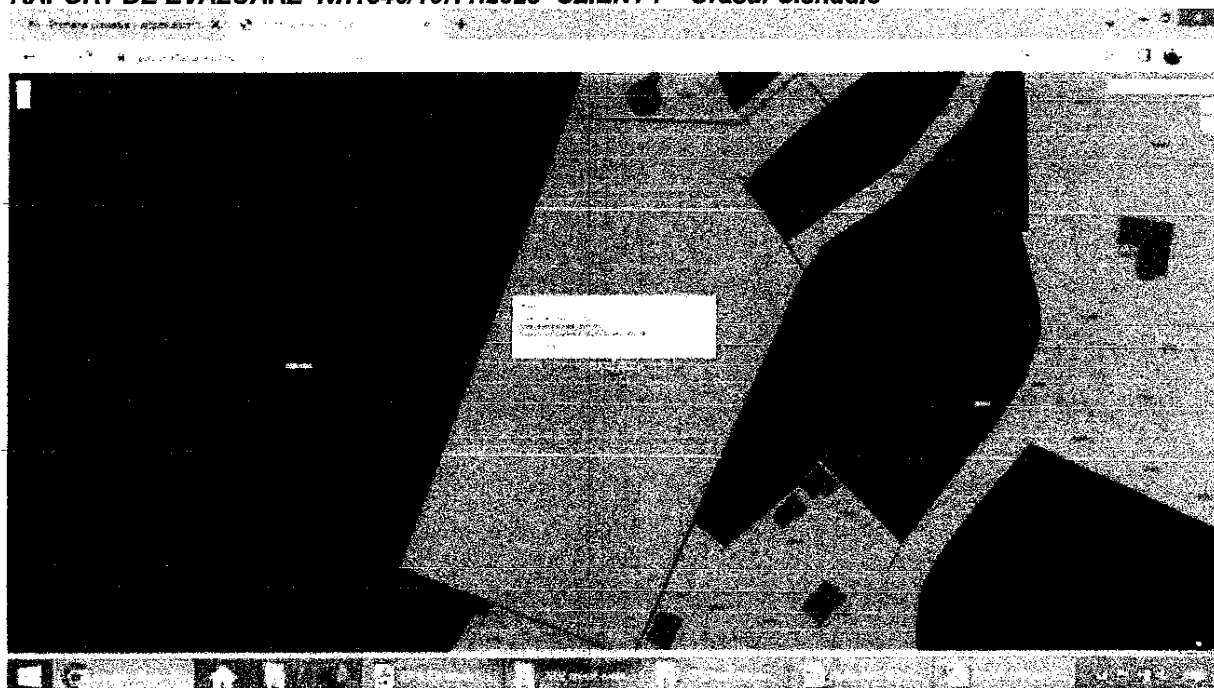
Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



Documentele de proprietate si cadastru

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring the integrity and reliability of financial data. This section also outlines the various methods and tools used to collect and analyze data, highlighting the need for consistency and precision in all reporting.

2. The second part of the document focuses on the role of technology in modern accounting and finance. It explores how digital tools and software have revolutionized the way businesses manage their finances, from automated data entry to advanced analytics. This section also addresses the challenges of data security and privacy in a digital environment, providing insights into best practices for protecting sensitive information.

3. The third part of the document discusses the impact of regulatory changes on financial reporting. It examines how new standards and requirements have shaped the way companies disclose their financial performance and risk. This section also highlights the importance of staying up-to-date on regulatory developments to ensure compliance and avoid potential penalties.

4. The fourth part of the document explores the future of accounting and finance. It discusses emerging trends such as artificial intelligence, blockchain, and sustainable finance, and how these innovations are likely to transform the industry. This section also provides a glimpse into the skills and knowledge that will be needed to succeed in this rapidly evolving field.

5. The fifth part of the document concludes with a summary of the key findings and recommendations. It reiterates the importance of accurate record-keeping, the role of technology, and the impact of regulatory changes. The document also offers practical advice for businesses and professionals looking to navigate the complexities of modern finance.

6. The final part of the document provides a list of references and resources for further reading. It includes links to relevant articles, books, and industry reports, as well as contact information for the authors and other experts in the field. This section is designed to help readers explore the topics discussed in the document in greater depth.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

Nr. inregistrare 42579
 Ziua 04
 Luna 05
 Anul 2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte funciara Nr. 113886 Cisnădie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113886	17.375	teren împreună teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6228 / 20/01/2022 Act Notarial nr. 56, din 20/01/2022 emis de Chirila Claudia Mariana: Se încheie cartea funciara 113886 a imobilului cu numărul cadastral 113886 / CAT Cisnădie rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 110453 inclus în cartea funciara 110453.	41
Art Administrativ nr. 99, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE: Instaurare drept de PROPRIETATE încheierea nr. 102829 din 27/05/2021, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘUL CISNĂDIE, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII pagină transcrisă din CF 110453 Cisnădie înscrisă prin încheierea nr. 102829 din 27/05/2021	41

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NEI SUNT	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Carte Funciara Nr. 113886 Comuna Drag, Municipiu, Cisnădie

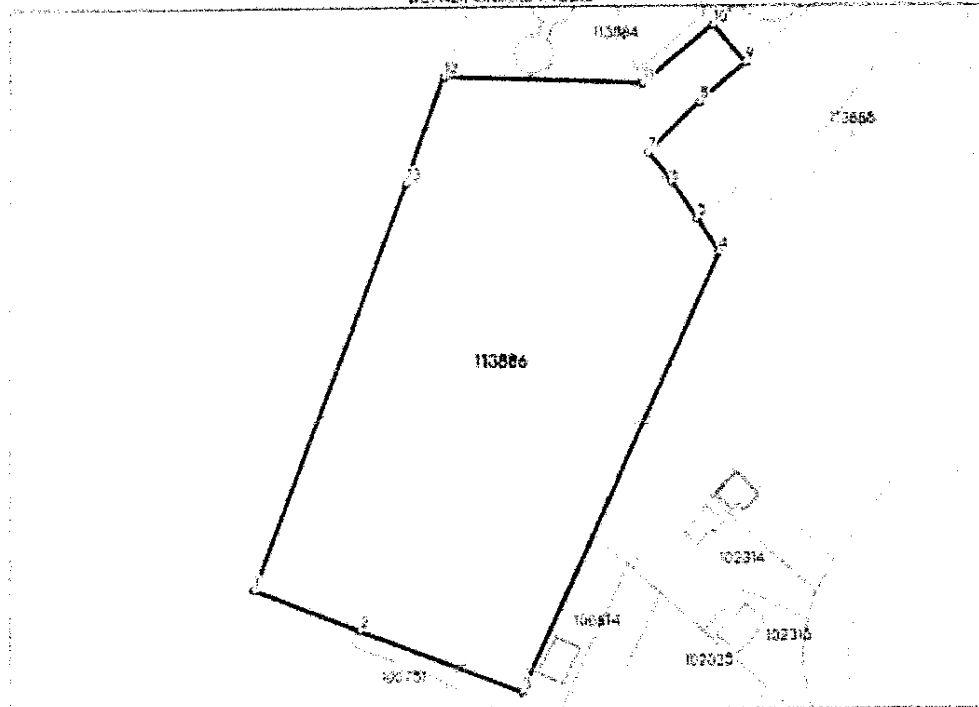
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
113886	17.375	teren

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosinta	Forma	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. tapo	Observatii / Referinta
1	court constructiv	DA	17.375				teren IMOBILUL ESTE IMPREJURAT LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	35.606
2	3	54.652
3	4	152.01
4	5	12.482
5	6	13.921
6	7	11.502

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Carte Funciara Nr. 113/2018 Cisnădie/Oras/Municipiu Cisnădie

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
7	8	22.617
8	9	18.921
9	10	15.677
10	11	28.623
11	12	62.455
12	13	35.117
13	1	136.453

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

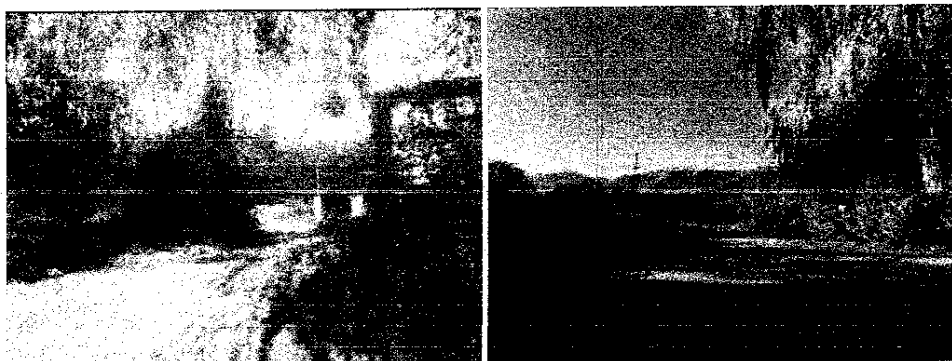
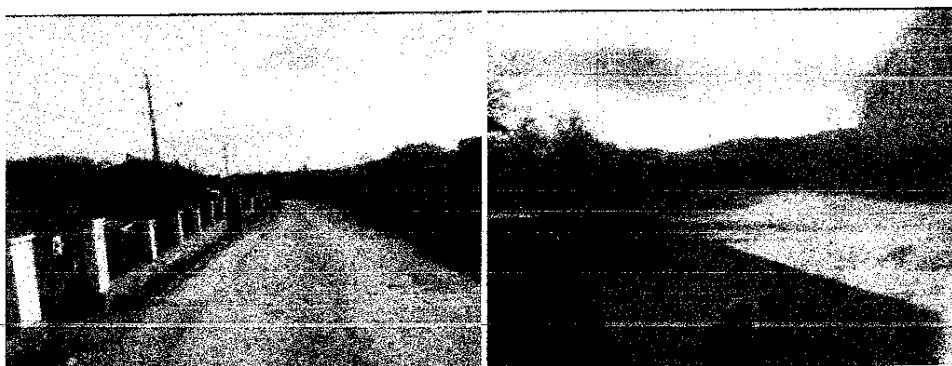
Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice clientului care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2023 11:05

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF

113886 Nr. cad

113886

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		44,01	51,40	44,00
Data ofertarii		noiembrie 2023	noiembrie 2023	noiembrie 2023
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		41,81	48,83	41,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,81	48,83	41,80
Restricții legale	în apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,81	48,83	41,80
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,81	48,83	41,80
Localizare	Cismadie - str.Cetatii,Fn	Cismadie - inferior	Cismadie - inferior	Cismadie - inferior

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisladie

		20%	20%	20%
		8	10	8
Preț ajustat (Euro / mp)		50,17	58,60	50,16
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	17.375,00	7.725	4.280	3.445
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-6%	-8%
		-3	-3,52	-4,01
Preț ajustat (Euro / mp)		47,67	55,08	46,15
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent,	similar	similar	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		47,67	55,08	46,15
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 20 m	deschidere 78- inferior	deschidere 52- inferior	deschidere-26 ml- inferior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	5%	3%
		2,38	2,75	1,38
Preț ajustat (Euro / mp)		50,05	57,84	47,53
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		50,05	57,84	47,53
ajustare totală brută		13	16	14
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		30,1%	31,2%	31,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	50,05	50,05	57,84	47,53

Suprafata teren exclusiv = 17.375,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,9695
 Valoare teren exclusiv = 4321512 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 4.322.000 LEI
 echivalent 869.700 EURO

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare : s-au aplicat ajustări pozitive comparabilei A,B,C , aceasta este situată inferior proprietății subiect , mult mai periferic , mai departe de centrul orașului , școli , instituții;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-a aplicat , ajustare negativă la comparabila A,B,C , aceasta având o suprafață mai mică este mai atractivă pe piața imobiliară-s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele dispun de utilități la distanțe aproximativ egale-tehnica interviului

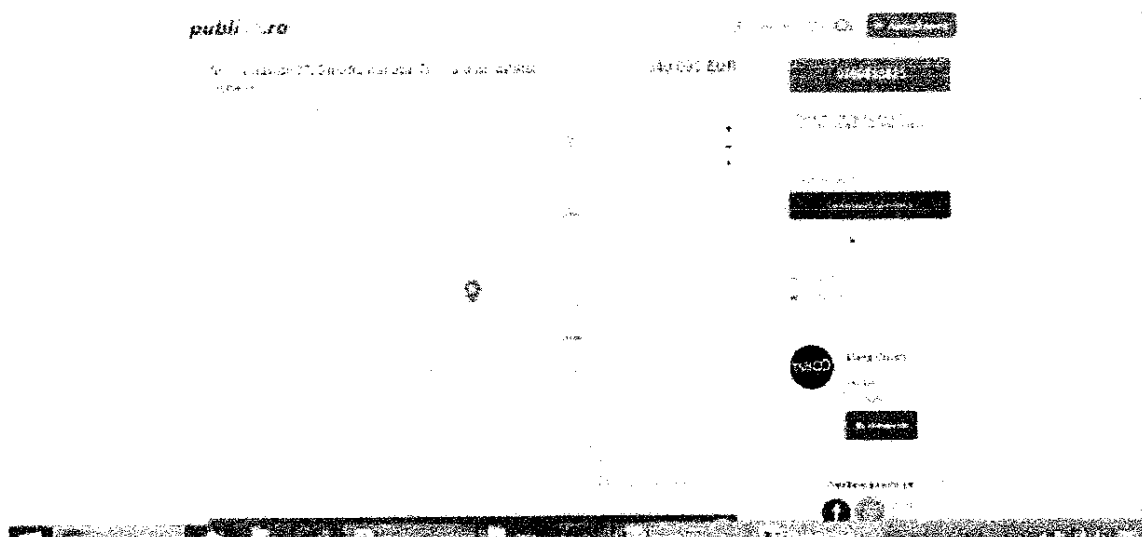
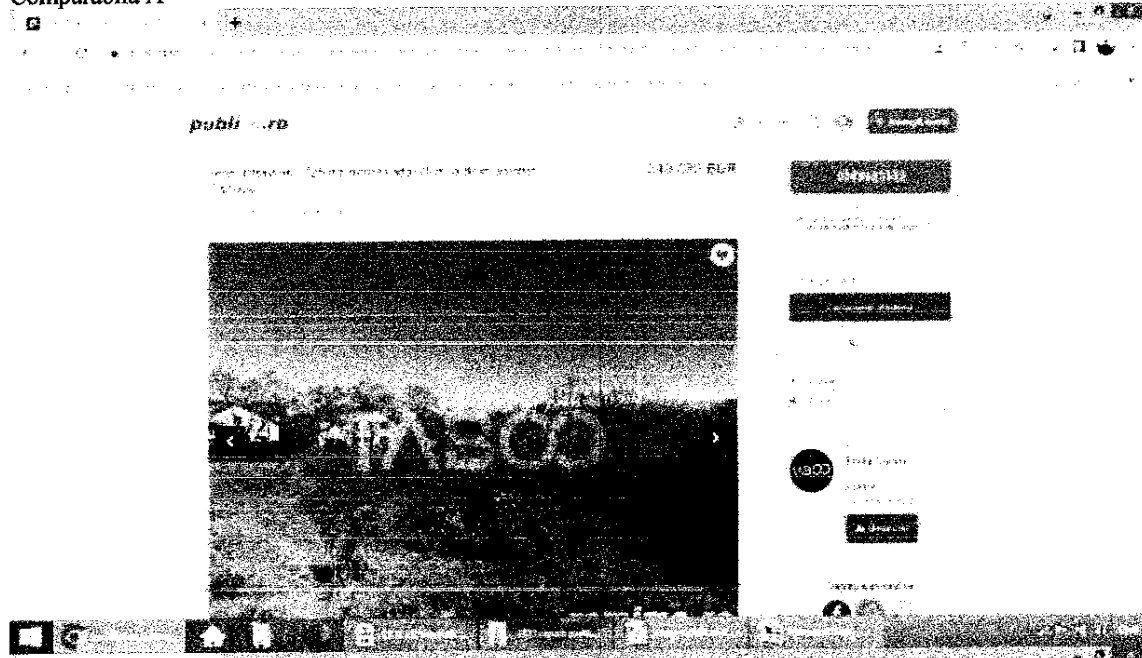
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări pozitive la comparabila A,B,C acestea având deschideri mai mari dar și raport laturi inferior proprietății subiect , -se consideră optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustări la comparabila , A,B,C intrucât acestea sunt terenuri libere , neconstruite -tehnica interviului

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnadia

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



Teren intravilan de vanzare cu o suprafata de 7.725 mp cu un front stradal de 78 m la drum asfaltat in orasul Cisnadia. Terenul are toate utilitatile la o distanta de 5 m, deoarece pe partea cealalta de drum sunt case construite, care sunt conectate la toate utilitatile, iar strada are si iluminat stradal.

Zona este interesanta din punct de vedere imobiliar, deoarece este intr-o zona retrasa a orasului, dar la 500 m de primul supermarket. Conform certificatului de urbanism in zona se pot construi case cu regim de inaltime mic.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie
Terenul poate fi parcelat in parcele mai mici pentru case individuale si revandute. **Panorama este frumoasa si este spre Muntii Fagaras**

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: www.TABOO.ro/ref/P17928

Sau intra pe www.TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: **P17928**

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: **0369.823.823** pentru a programa **vizionarea** si pentru o **consultanta** imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi in Cisnadie? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunturile imobiliare unice din Cisnadie, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru www.TABOO.ro

Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Cisnadie? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita. **Suna acum** la numarul de telefon: **0369.823.823**

Va multumim si va asteptam! Publi24_1684417647

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-7725-mp-front-stradal-78-m-la-drum-asfaltat-cisnadic/g1e40d60e53g796h2d9g64g0hgi52d13.html>

Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



intr-o zona retrasa si deosebita a orasului Cisnadie este de vanzare o parcela de teren intravilan cu o suprafata de 4280 mp. Terenul are acces la drum si la utilitati deoarece acestea sunt peste drum, la 5 m de teren. Parcela are un front stradal de 52 m, o lungime de 124 m si o latime de 52 m. Geometria terenului este aproape dreptunghiulara, are foarte putina panta si la ora actuala are pomi si stufaris pe el.

Zona este interesanta din punct de vedere imobiliar deoarece este foarte aproape de oras, dar totusi o zona retrasa. Toate utilitatile sunt aduse la strada, inclusiv iluminatul stradal. In jur sunt doar case noi care beneficiaza de liniste, panorama si intimitate.

Parcela se preteaza si pentru parcelare, pentru casa cu teren generos, pentru constructori, iar conform certificatului de urbanism, in zona se pot construi case cu regim de inaltime mic.

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: www.TABOO.ro/ref/P17851

Sau intra pe www.TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: P17851

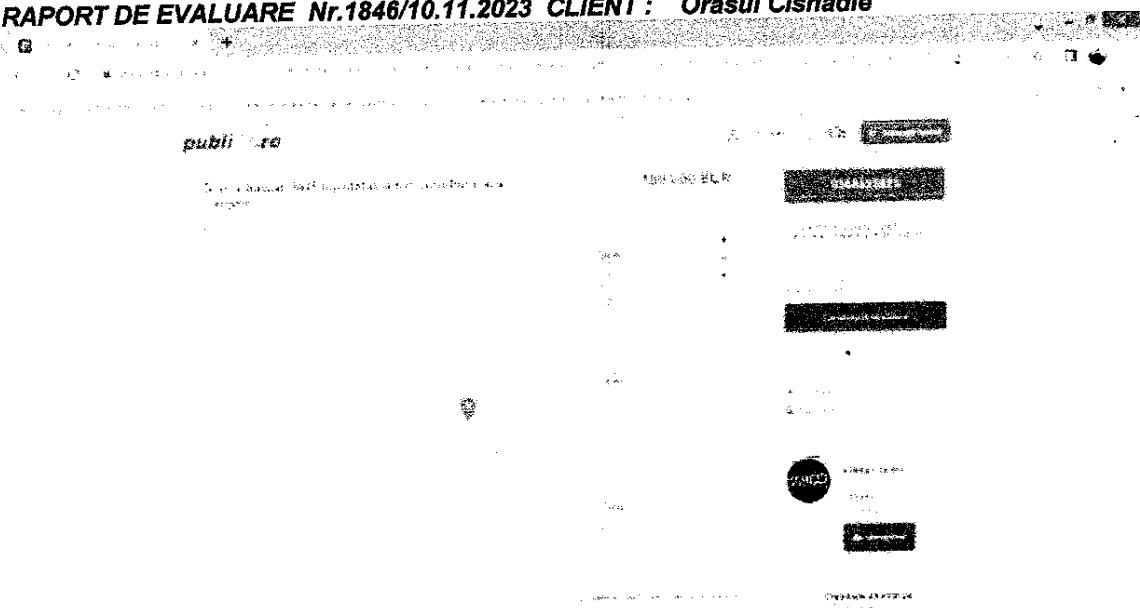
Suna acum cu incredere la numarul de telefon: 0369.823.823 pentru a programa vizionarea si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi in Cisnadie? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunturile imobiliare unice din Cisnadie, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru www.TABOO.ro

Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Cisnadie? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita. Suna acum la numarul de telefon: 0369.823.823
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-4280-mp-acces-la-drum-si-utilitati-zona-deosebita/ge91gei824g37h5i26e01ie7g40f3471.html>

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: www.TABOO.ro/ref/P17840

Sau intra pe www.TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: **P17840**

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: **0369.823.823** pentru a programa vizionarea si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi in **Cisnădie**? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunturile imobiliare unice din Cisnădie, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru www.TABOO.ro

Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Cisnădie? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita. Suna acum la numarul de telefon: **0369.823.823**

Va multumim si va asteptam! Publi24_1683642949

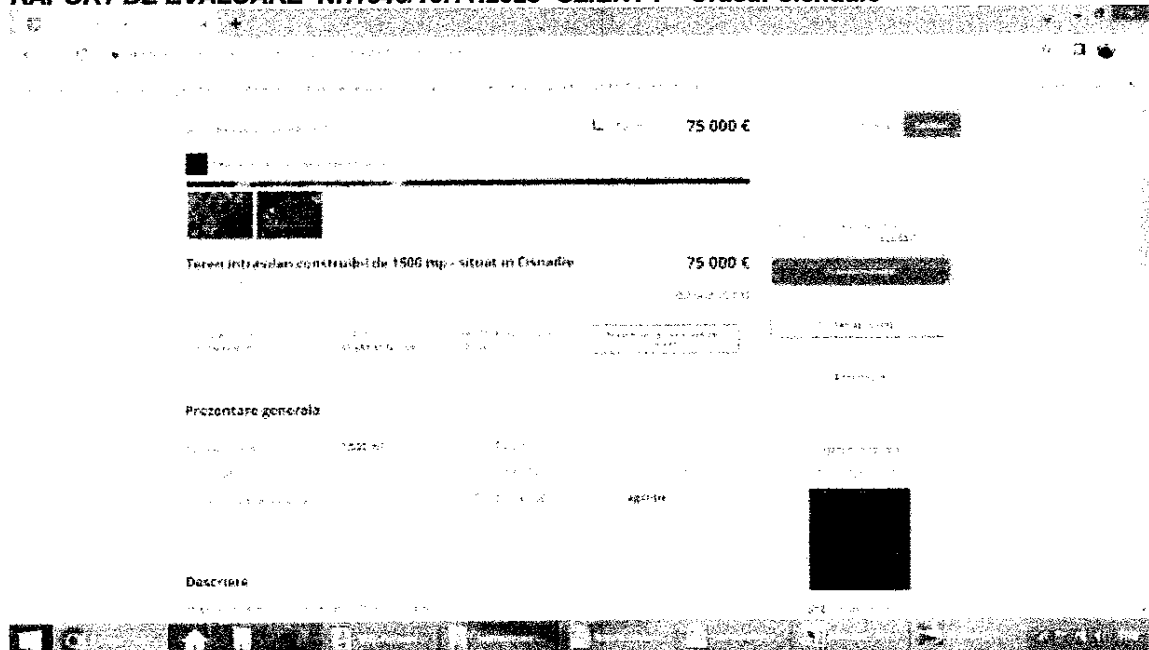
Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-3445-mp-utilitati-la-5-m-zona-frumoasa-cisnădie/e26g289h70f17522141e083329636h36.html>

ALTE COMPARABILE



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cisnădie



Teren de vanzare in Sibiu - intravilan, 1500 mp - Cisnădie

Agentia Imobiliara New Concept Living propune spre vanzare un teren intravilan si constructibil, in suprafata de 1500 mp, situat in Cisnădie, reper Str. Targului. Comision 0.

Avantaje:

- Oportunitate de investitie
- Deschidere la strada circulata
- Zona cu locuinte individuale.

Acest teren este pretabil pentru cladiri rezidentiale cu regim de inaltime P+2E.

Acest teren este intravilan si constructibil si are o suprafata 1500 mp, cu un front stradal de 21,70 ml si o lungime de 71,23 ml.

Caracteristici:

Certificat de urbanism
 Regim de inaltime: P+2
 POT=45%
 CUT= 1.3 maxim
 Utilitati in imediata apropiere.

Localizare:

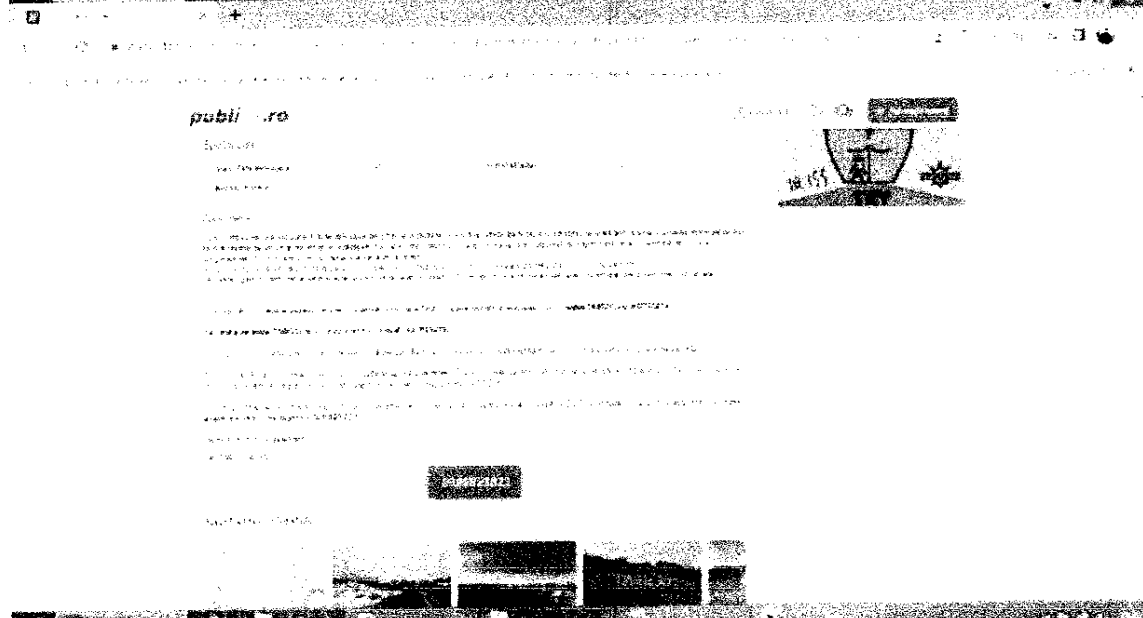
Terenul se afla in zona Cisnădie, reper str. Targului.

Caile de acces pana la teren sunt asfaltate si pietruite.

ID intern: 18641

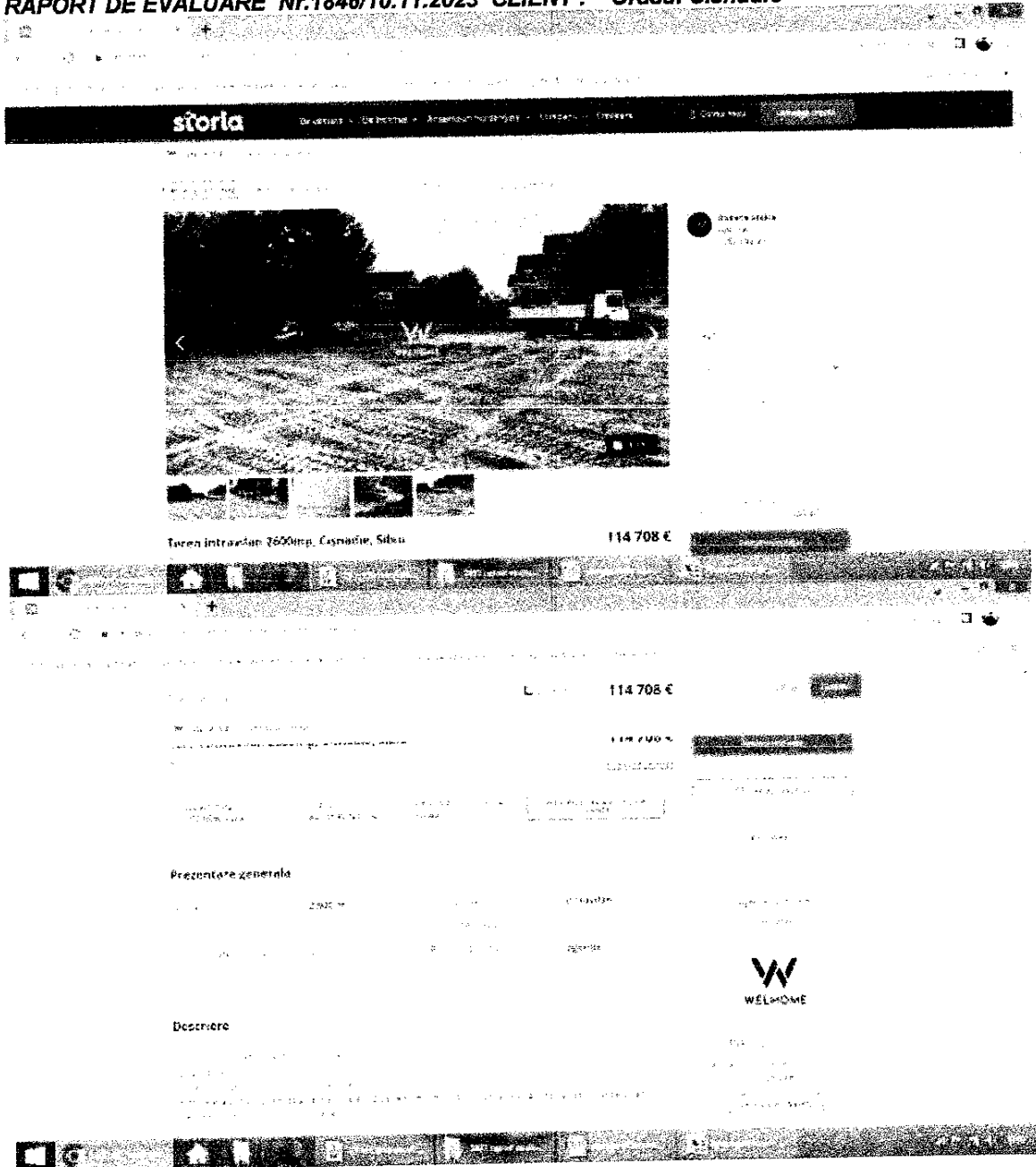
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructibil-de-1500-mp-situat-in-cisnădie-IDv4f7>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

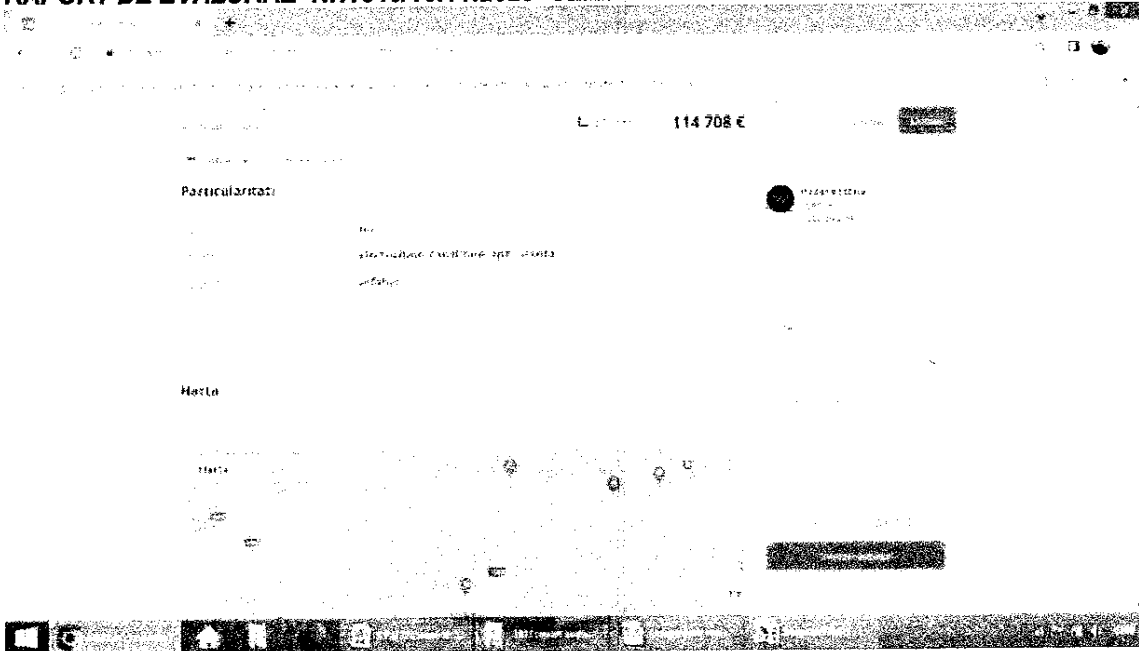


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-cu-utilitati-in-zona-5000-mp-cismadie/e8d911gf62e0785g107488ehg26fief6.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia



Teren intravilan pretabil pentru constructie P+2

Suprafata: 2607mp

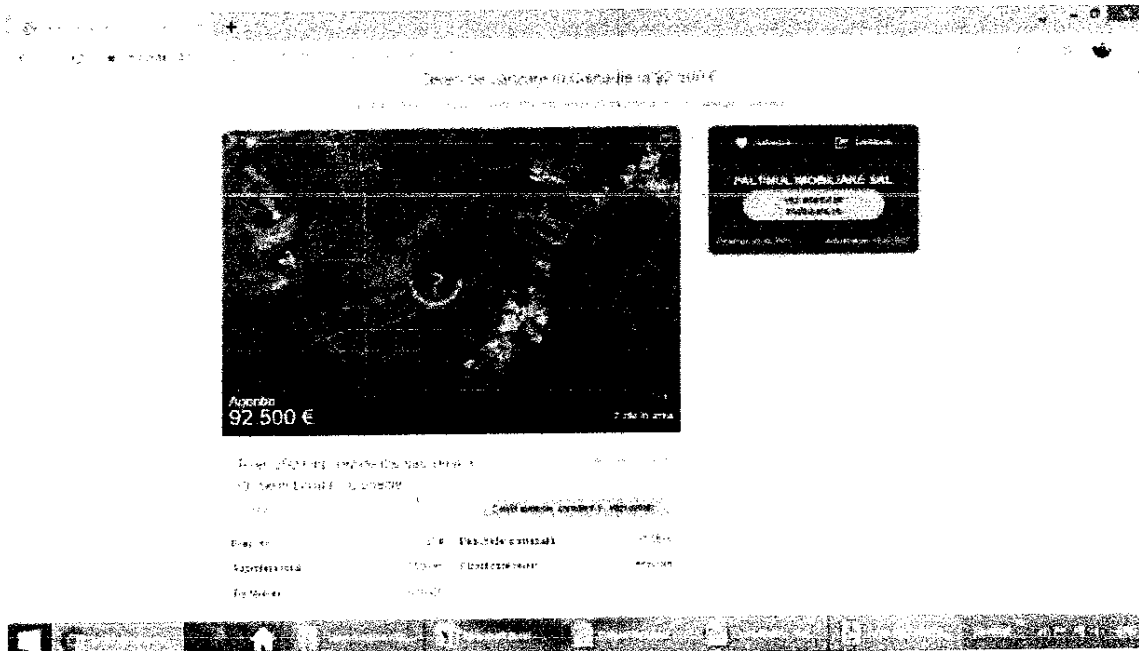
Pozitie frumoasa, intr-o zona linistita de case din orasul Cisnadia

Deschidere la 2 strazi, posibilitate dezmembreare in 2 parcele (minim 1000 mp) Zona linistita, insorita . Certificat de urbanism, nu necesita PUZ. Se accepta si criptomonede.

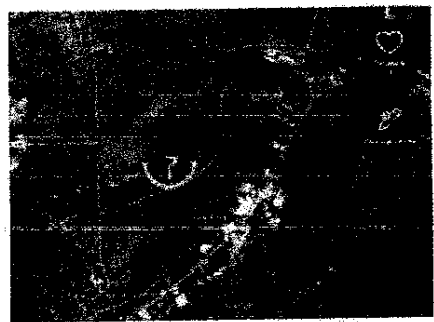
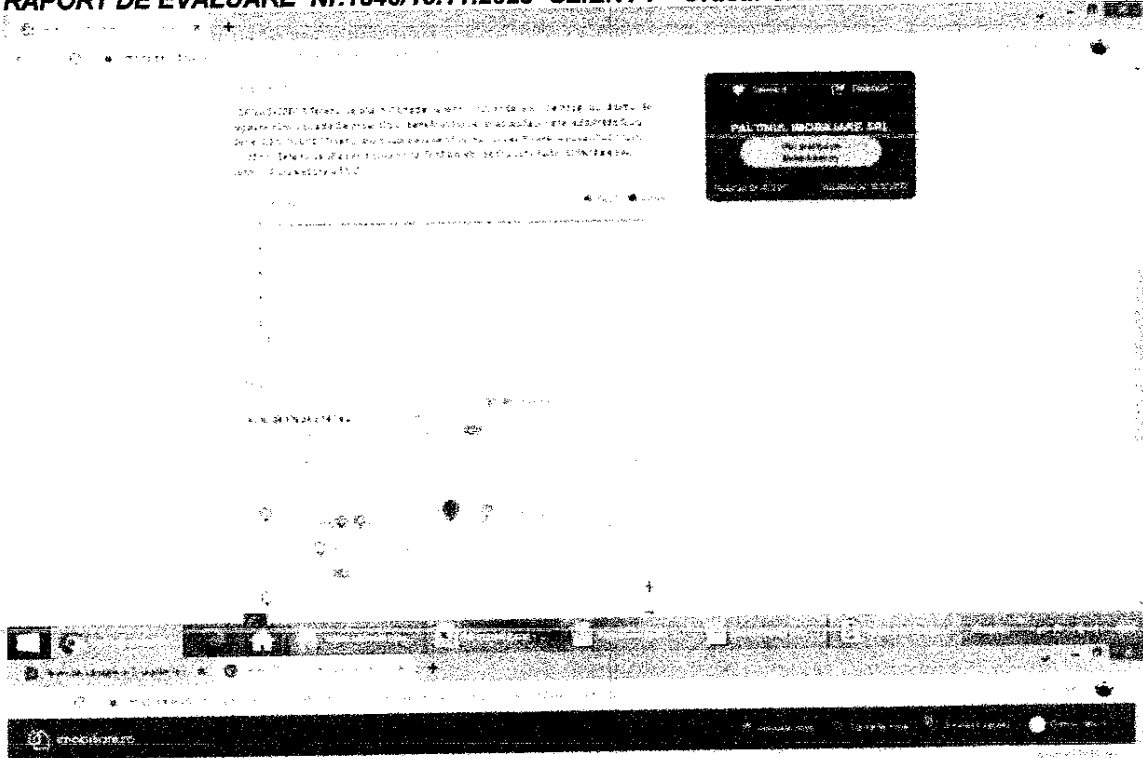
Pret: 44 euro/mp , respectiv 114 708 euro

Contact : 0752088381

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2600mp-cisnadia-sibiu-IDtgRr>

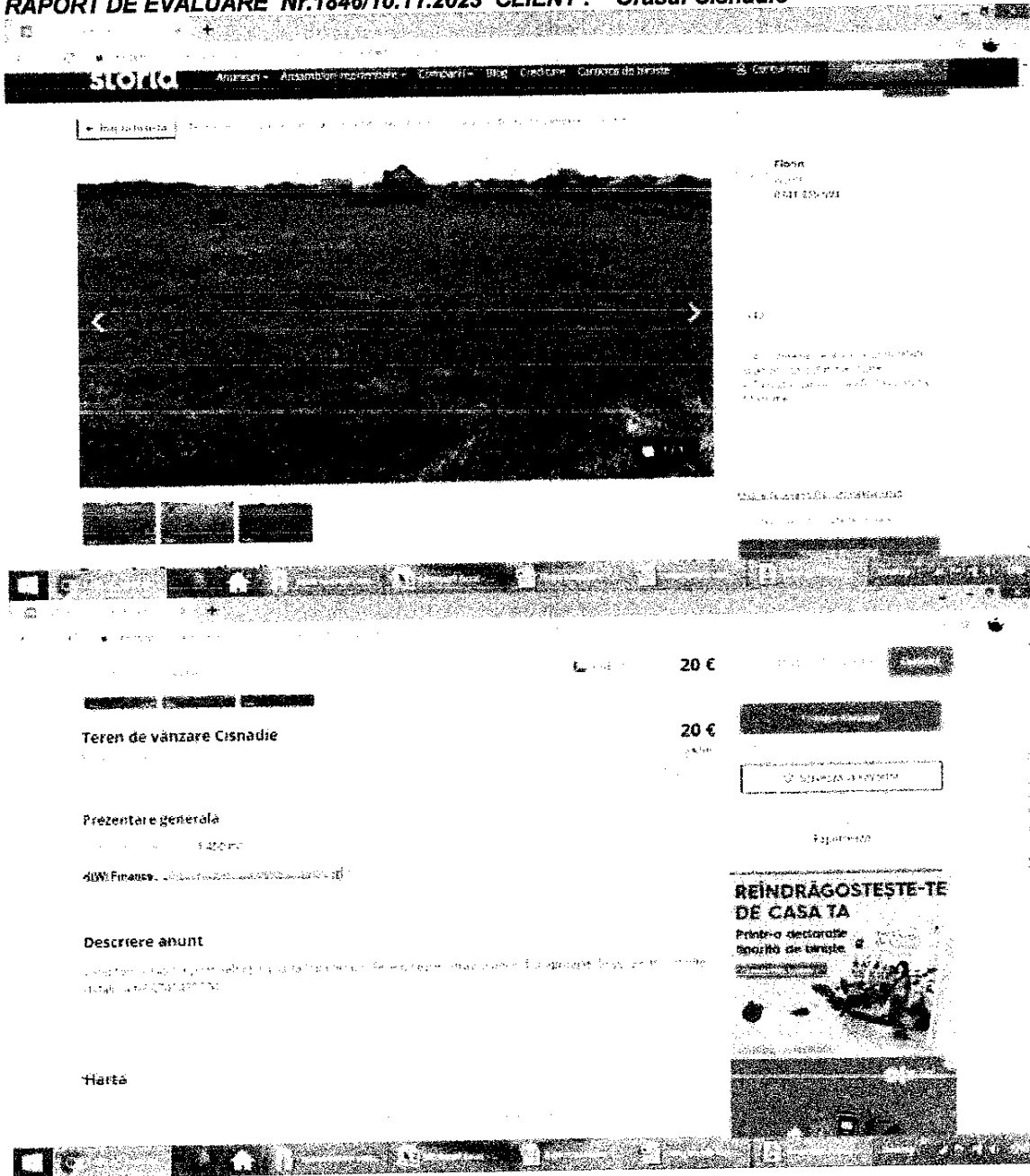


RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT: Orasul Cismadie

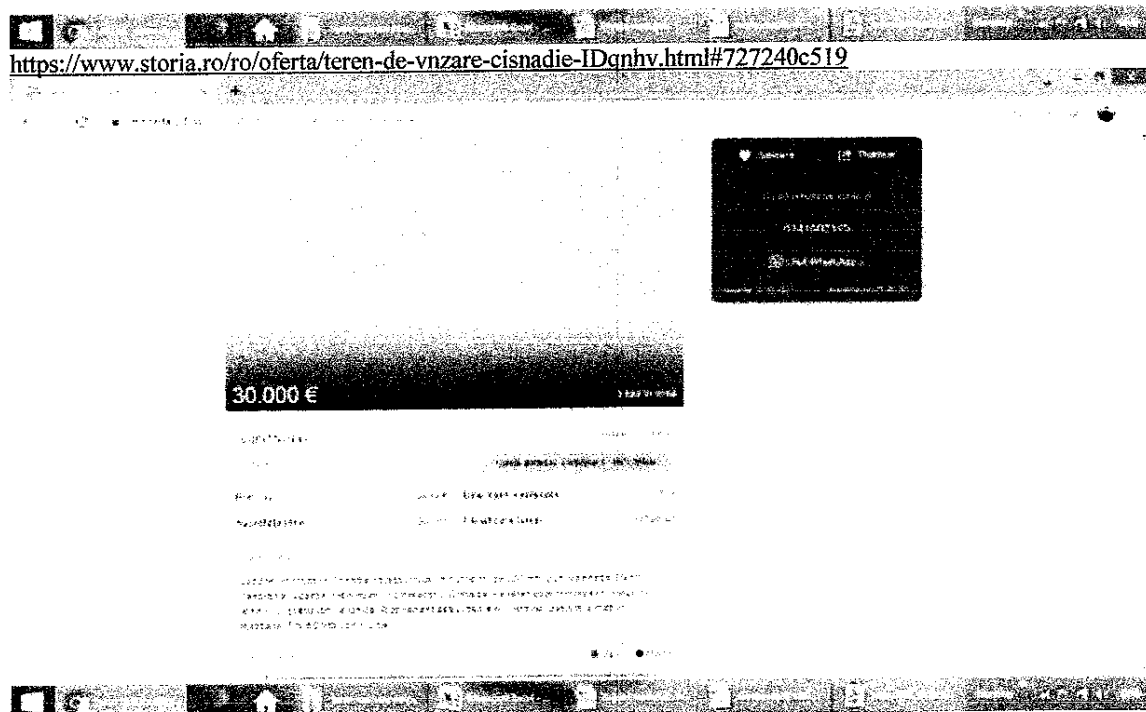
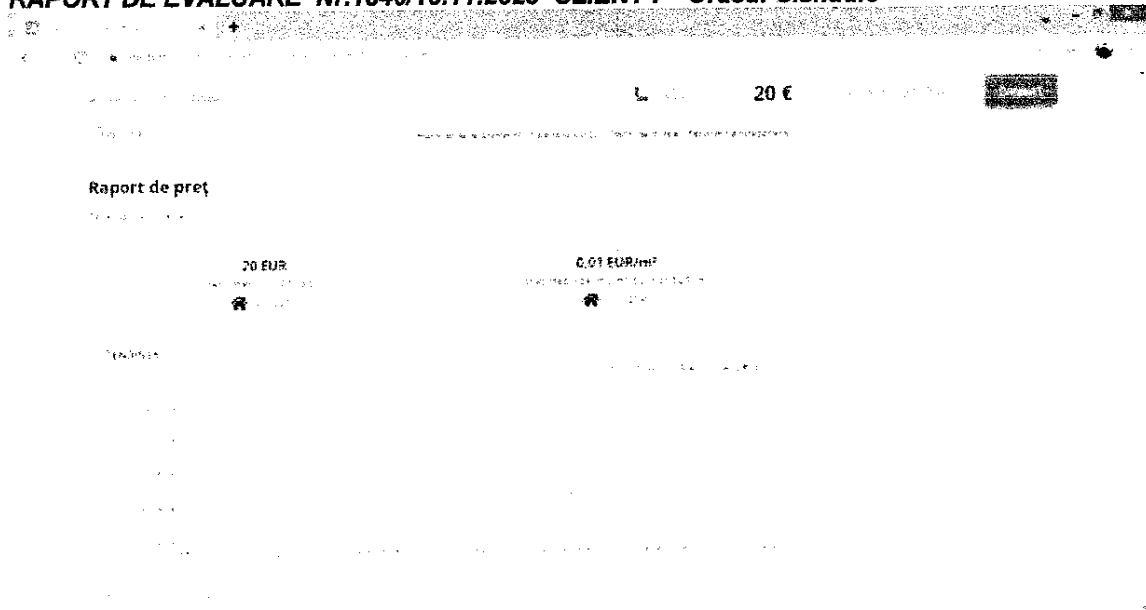


AMPLASAMENT: Terenul se afla in Cismadie, la aprox. 100 m de la str. CETATII, drumul de legatura intre Cismadie-Selimbar-Sibiu, beneficiind si de un acces facil catre autostrada Sibiu-Deva.
DESCRIERE: Terenul are o suprafata de 2500 mp, cu deschidere la doua strazi (aprox. 17.35 m). Terenul se afla intr-o zona mixta, fiind pretabil pentru constructii rezidentiale sau servicii, dupa elaborare PUZ.
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-cismadie-317249>

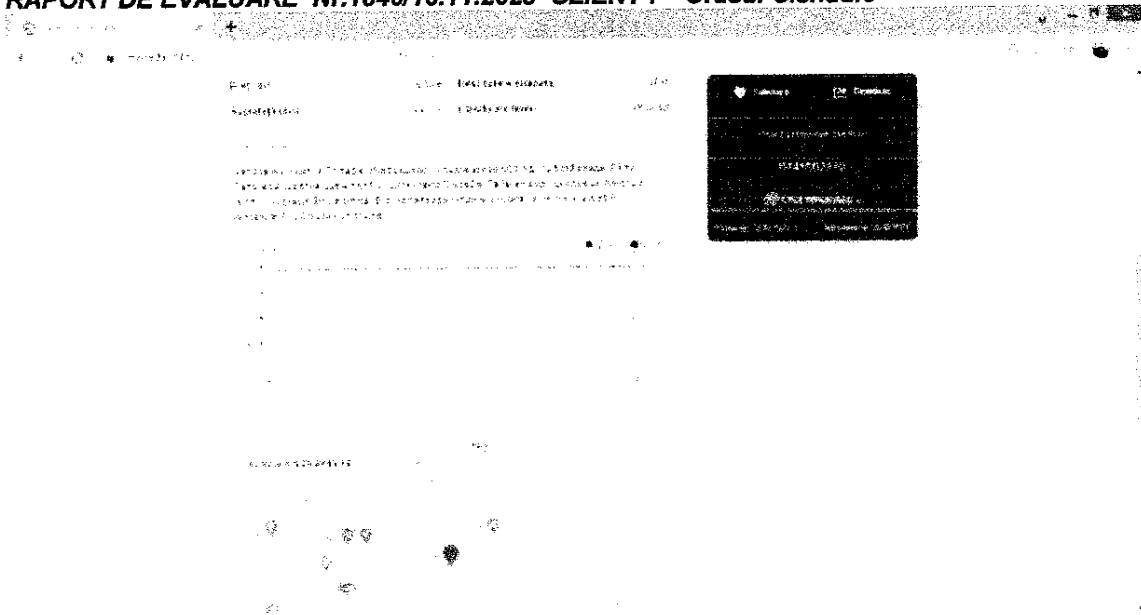
RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



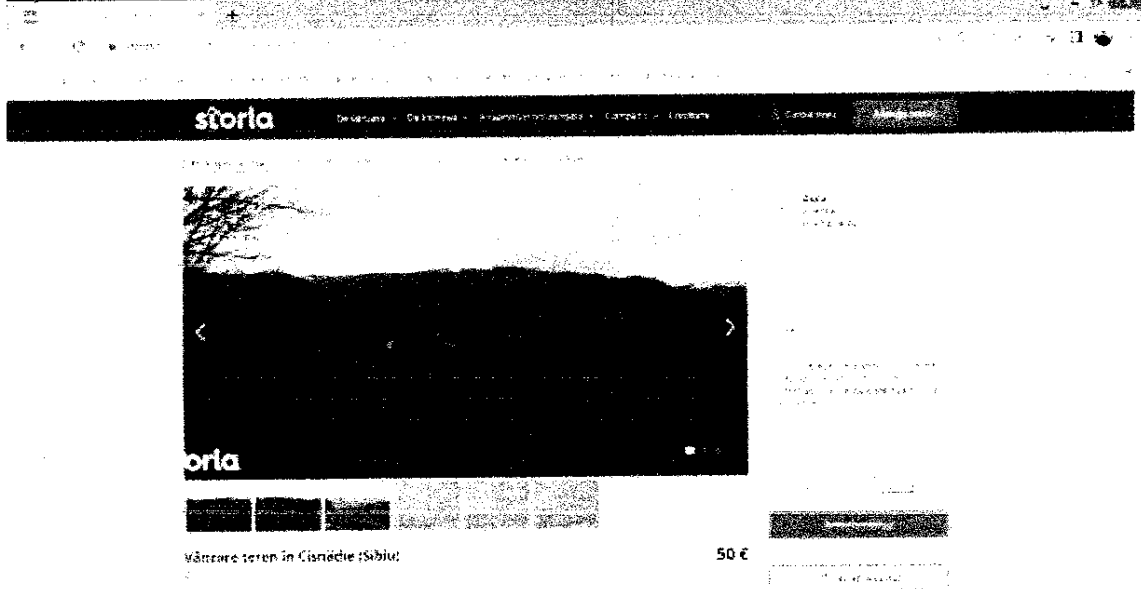
RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

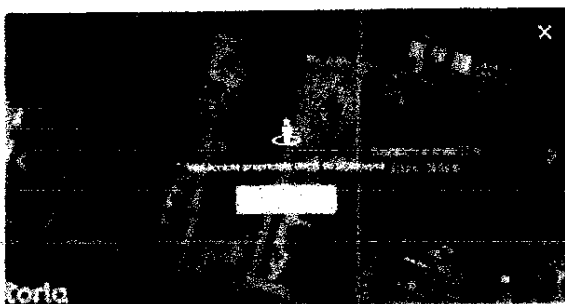


<https://www.imoradar24.ro/anunturi/868-mp-teren-vanzare-cisnadie-784356>



Vând trei parcele in Cisnădie, zona intravilan, locație superbă, cu vedere spre munte si spre oraș. La intrarea pe proprietate sunt locatе utilitățile. Proprietatea se afla la 5 minute de supermarket. Zona este în plina dezvoltare și prezintă un potențial ridicat de extindere. Proprietatea se afla într-o zona liniștită. Am atașat pentru fiecare parcela în parte extras cf cu detaliile suprafețelor.
<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnzare-teren-n-cisndie-sibiu-IDvuxM>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1846/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



Teren intravilan, Cisnadie pe Sos. Schimbarelor 750mp. Ingradit



Agentia imobiliara **Esanat IMOB.ro**, va propune spre vanzare un **TEREN INTRAVILAN**, situat in Cisnadie pe Sos. CETATII. Terenul are o suprafata de 750 mp. Deschiderea la drum este de: 72 m iar latimea de 20,50.

Pentru mai multe detalii, ne puteti contacta telefonic. In caz ca nu reusiti, va rugam sa ne lasati un mesaj pe **Whatsapp** si un agent revine catre dvs. in cel mai scurt timp

De stiut: Suntem disponibili inclusiv in zilele de **weekend!** Intotdeauna avem un agent disponibil sa preia oferta de care sunteti interesat!

Va multumim ca ati ales **Esanat IMOB.ro**

<https://www.storia.ro/ro/oferta-teren-intravilan-cisnadie-pe-sos-CETATII-750mp-ingradit-video-1Dyq3K>

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

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 ORAȘULUI CISNĂDIE

A. CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cîsnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cîsnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cîsnădie

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației

Proprietar: Orașul Cîsnădie - proprietate privată

Administrator: Consiliul Local Cîsnădie

Organizatorul procedurii: Consiliul Local Cîsnădie

Adresa: or. Cîsnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu

Cod fiscal : 4406002

Numărul de fax: 0255/526001

Numărul de telefon: 0269561147

Adresa de e-mail: primarie@cisnadi.ro

Adresa web : www.cisnadi.ro

Cap. II. Obiectul licitației. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Obiectul procedurii licitației îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 Cîsnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cîsnădie, strada Cetății fn. jud. Sibiu, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cîsnădie, în baza HCL nr. ___/___2023 și în conformitate cu art. 363 din OUG 57/2019.

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

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

Pe amplasamentul imobilului nu sunt edificate construcții.

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

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cîsnădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona Trup 4 (Uzina de apă) strada Cetății 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 curți-construcții ;

Conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată G1 și are actualmente destinație strictă numai pentru edificarea de construcții, instalații și amenajări pentru Gospodăria Comunală în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 312/08.05.2023;

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

MODIFICAREA DE FUNCȚIUNE a zonei poate fi posibilă cu respectarea dispozițiilor art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care ulterior încheierii contractului de vânzare și întabulării dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului acesta din urmă va solicita emiterea autorizației de construire pe terenul descris și identificat mai sus, pentru tipuri de construcții care nu sunt admise în zona reglementată G1, autorizația de construire va fi emisă cu următoarele condiționări : aprobare PUZ, elaborat și finanțat de proprietar în baza avizului de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef și aprobat de organele competente. Costurile documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare vor fi suportate de către proprietar.

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) eficiența 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 identificat 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 dreptul 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 Cislădie, 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 JURIDICĂ**, 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 imobile 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 bilanța 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 neajudecării

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 ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR. 1
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ A IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR. 113886 CISNĂDIE, NR.
CAD. 113886, SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII FN, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 17375 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 bănuși 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.

Prețul minim de pornire al licitației este de lei/mp.

Contravaloarea documentației 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 instituției.

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

Cap. XI Prezentarea ofertei

Participanții la licitație au obligația de a depune ofertele împreună cu toate documentele solicitate, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, la sediul organizatorului procedurii Primăria or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, până cel târziu la data și ora prevăzută în anunțul 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 și ora.

Oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă.

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

Oferta depusă are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada licitației.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitație. Toate documentele și declarațiile depuse în plicul exterior și cel interior, vor fi semnate și datate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autoritățile competente vor purta mențiunea „conform cu originalul”.

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

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

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

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

Oferta elaborată va conține :

- propunerea financiară ;
- documentele care însoțesc oferta

Propunerea financiară

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

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare. Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

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

Documentele care însoțesc oferta sunt :

a) Declarația de participare

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

(2) Depunerea declarației de participare reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a achiziționa imobilul în condițiile prevăzute în prezenta documentație și de a semna contractul de vânzare a imobilului care face obiectul licitației.

b) Împuternicirea

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

c) Garanția de participare

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

d) Taxa de participare

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

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

Retragerea ofertei

Ofertanții pot să își 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 licitației și nerambursarea garanției de participare.

Descalificarea ofertelor și excluderea acestora de la procedura de licitație se face în cazul în care :

- ofertantul nu este prezent personal sau prin reprezentant legal sau convențional la sediul autorității contracte în data și la ora stabilită pentru desfășurarea procedurii de licitație;

- ofertantul nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe referitoare la documentele licitației;

- ofertanții sunt bănuți 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.

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 celui 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 obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) prețul contractului;

g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă 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 către comisia de evaluare și se transmite ofertanților, de către autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

Clarificările și completările ce pot fi solicitate nu se referă la completarea documentației obligatorii prevăzută la capitolul OFERTA ȘI DOCUMENTELE OBLIGATORII CARE SE PREZINTĂ DE OFERTANȚI PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE.

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

1. Cel **mai mare** nivel al ofertei de preț - ponderea fiind de 40%.
2. Capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere de 30%;
3. Protecția mediului înconjurător - pondere de 20%;
4. Condiții 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 câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț privind atribuirea prin licitație 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. Înștiințarea 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 prevederile legale prevăzute în PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 conform cărora imobilul este situat în zona reglementată G1 și are actualmente destinație strictă numai pentru edificarea de construcții, instalații și amenajări pentru Gospodăria Comunală în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 312/08.05.2023;

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

Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a adus la cunoștință de către vânzător faptul că modificarea de funcțiune a zonei poate fi posibilă cu respectarea dispozițiilor art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea mi s-a adus la cunoștință că în cazul în care ulterior încheierii prezentului contract de vânzare și întabulării dreptului de proprietate pe numele subsemnatului voi solicita emiterea autorizației de construire pe terenul descris și identificat mai sus, pentru tipuri de construcții care nu sunt admise în zona reglementată G1, autorizația de construire îmi va fi emisă cu următoarele condiționări : aprobare PUZ, elaborat și finanțat de proprietar în baza avizului de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef și aprobat de organele competente. In acest caz declar că mă oblig să suport cheltuielile ocazionate de întocmirea documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare în acest scop.“

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. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE VÂNZARE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

Denumire: UAT Cisnădie
Sediul: or. Cisnădie Piața Revoluției 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 proprietatea domeniului privat a Orașului Cisnădie situat administrativ în or. Cisnădie str. Cetății fn. Jud. Sibiu, identificat în carte funciară 113886 - Cisnădie nr. cad. 113886 în suprafață de 17375 mp.

III. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ ÎNȚIEREA PROCEDURII

Având în vedere rațiuni de ordin legislativ, economic, financiar și social, proprietarul urmărește prin vânzarea imobilului pe de o parte atragerea de venituri suplimentare la bugetul local dar și dezvoltarea zonei a orașului Cisnădie jud. Sibiu.

IV. PROCEDURA ÎN VEDEREA STABILIRII OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI VÂNZAREA IMOBILULUI

Vânzarea bunurilor imobile se va face cu respectarea dispozițiilor legale prevăzute de OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv prin licitație publică.

Documentația aferentă procedurii este disponibilă la sediul autorității contractante din or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1, Direcția Tehnică, Compartimentul Tehnic și Informatic, jud. Sibiu și poate fi achiziționată contra cost de orice persoană fizică sau juridică interesată.

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

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

Garanția de participare reprezintă 10% din prețul imobilului pentru care se licitează, 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.

Criteriul de stabilire a ofertei câștigătoare îl reprezintă **cel mai mare preț ofertat**.

Procedura se va desfășura la sediul autorității contractante la data și ora precizate în anunțul publicat în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, ziarul Bursa, ziarul Tribuna și pe site-ul autorității contractante.

V. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire este de ____ lei/mp, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de PFA ALTOMI SORIN TOMA, expert evaluator și HCL nr...../.....2023 care

reprezintă valoarea ce mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului înregistrată în evidențele contabile ale or. Cîsnădie.

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

I. CĂI DE ATAC

1. Procedura prealabilă

Contestațiile 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 și se depun la registratura Primăriei orașului Cîsnădie.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a primarului orașului Cîsnădie, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile lucrătoare de la soluționare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestația și în cazul în care constată justețea contestației, decide anularea licitației derulate. Decizia se comunică primarului orașului Cîsnădie care va dispune reluarea procedurii.

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

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație 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 dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și evaluat ofertele.

Comisia analizează contestația formulată și 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 soluționare a contestațiilor poate fi contestată la Secția de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Sibiu.

C. CONTRACT CADRU

CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisul **ORAȘUL CISNĂDIE**, județul Sibiu, cu sediul în orașul Cisnădie, Piața Revoluției, numărul 1, județul Sibiu, Cod de Identificare Fiscală 4406002, prin primar *Huja Gheorghe*, cetățean român, cod numeric personal, cu domiciliul în orașul Cisnădie, strada, județul 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 și-----

Subsemnatul, cetățean român, cod numeric personal, cu domiciliul în municipiul strada numărul, județul 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 Orașului Cisnădie, Comisia de evaluare a ofertelor, Caietului de sarcini emis de Consiliul Local al Orașului Cisnădie, Raportului de evaluare numărul întocmit de expert evaluator, după cum urmează:--

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că am vândut cumpărătorului **dreptul de proprietate asupra întregului imobil TEREN în suprafață de 17375 mp, categoria de folosință CURȚI-CONSTRUCȚII, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății FN, județul Sibiu (așa cum rezultă din certificatul de urbanism numărul 312 emis la data de 08.05.2023 de Primăria Orașului Cisnădie), înscris în Cartea Funciară numărul 113886 - Cisnădie, A1 nr. cad. 113886, proprietatea ORAȘULUI CISNĂDIE, Domeniul Privat, denumit în continuare imobil în cuprinsul contractului de vânzare.**-----

Imobilul indicat mai sus a fost dobândit de către ORAȘUL 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 Instituția Prefectului Județului Sibiu, încheiere numărul c.f., și ca urmare a încheierii numărul c.f., de sub B 3.1, așa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul din data de, eliberat la data de de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu.**-----

În Cartea Funciară numărul Orașul Cisnădie, sub număr Curent A1, număr cadastral, număr, este notat faptul că este acest imobil este în administrarea **CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE**, încheiere numărul c.f. și 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.-----

Prețul 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 Cîsnădie, 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 Cîsnădie, 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 și 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 Cîsnădie, 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. 312/08.05.2023 și de prevederile legale prevăzute în PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 conform cărora imobilul este situat în zona reglementată G1 și are actualmente destinație strictă numai pentru edificarea de construcții, instalații și amenajări pentru Gospodăria Comunală în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 312/08.05.2023;-----

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

Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a adus la cunoștință de către vânzător faptul că modificarea de funcțiune a zonei poate fi posibilă cu respectarea dispozițiilor art. 32 din Legea

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.-----

De asemenea mi s-a adus la cunoștință că în cazul în care ulterior încheierii prezentului contract de vânzare și întabulării dreptului de proprietate pe numele subsemnatului voi solicita emiterea autorizației de construire pe terenul descris și identificat mai sus, pentru tipuri de construcții care nu sunt admise în zona reglementată G1, autorizația de construire îmi va fi emisă cu următoarele condiționări : aprobare PUZ, elaborat și finanțat de proprietar în baza avizului de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef și aprobat de organele competente. In acest caz declar că mă oblig să suport cheltuielile ocazionate de întocmirea documentațiilor, avizelor și a celorlalte acte și documente necesare în acest scop.-----

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 numărulemis 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 numărulemis la data de de BANCA, astfel că mi-am executat integral obligația de plată a prețului.-----

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

Subscrisul vânzător, prin primar, declar pe proprie răspundere că imobilul care formează obiectul prezentului contract de vânzare nu este naționalizat, 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 convențională, nu a fost trecut în proprietatea vreunei terțe persoane fizice sau juridice în niciun mod, nu există alți titulari de drepturi reale, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare, cereri, notificări, somații, niciunui litigiu, acțiune în executare silită, procedură asiguratorie, nu face obiectul vreunei legi de restituire a proprietăților, nu este grevat de vreun drept de suprafață, servitute, ipotecă, privilegiu, interdicție de înstrăinare sau grevare, nu există vreun terț care să revendice vreun drept de proprietate asupra acestui imobil, aflându-se în mod legal în proprietatea și posesia Domeniului Privat al Orașului Cisnădie, nu am primit pentru acest imobil arvună, acout, parte din preț sau întreg prețul 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 situația juridică și de fapt a acestui imobil, ca fiind cea arătată mai sus.-----

Subscrisul vânzător, prin primar, garantez pe cumpărătorul contra evicțiunii și a viciilor imobilul conform prevederilor articolului 1695 Cod Civil și articolului 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația 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 cunoștință de obligația legală de a le remedia de îndată ce s-ar descoperi, dar nu au fost descoperite astfel de vicii de către cumpărător.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a informat despre prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale și declarăm în mod expres că am luat cunoștință despre conținutul acestor dispoziții legale.-----

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

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

În vederea stabilirii onorariului notarial și al tarifului pentru publicitate imobiliară valoarea privind studiul de piață 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 insolvenței persoanelor fizice reglementată de Legea numărul 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice.-----

Subscrisul vânzător, prin primar, solicit notarea radierii din Cartea Funciară numărul Orașul Cisnădie, sub număr Curent A1, număr cadastral, număr tarla, număr parcelă, a notării faptului că este acest imobil este în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE, încheiere numărul c.f. și 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**

CUMPĂRĂTOR,

D. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Formular A

FIȘA CU INFORMAȚII

SUBSEMNAȚUL _____ **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 societății 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 îndeplinit 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)

DECLARAȚIA DE PARTICIPARE

SUBSEMNAȚUL _____ **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, ÎNSCRIS ÎN CF _____ **ÎN**
SUPRAFAȚĂ DE _____ **MP, SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE**
STR _____ **NR** _____.

DATA

CANDIDAT/OFFERTANT

(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 LICITATIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind vânzarea terenului proprietatea domeniului privat al or. 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:

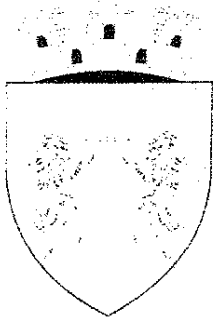
Mă angajez ca pe parcursul exercitării dreptului de posibil viitor proprietar, să respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

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:

Direcția Tehnică
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr. 22820/13.11.2023

De acord
Primar,
Gheorghe Huja

R A P O R T

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 – Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

Având în vedere referatul de aprobare nr. 22819/13.11.2023 a proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 – Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, se întocmește prezentul raport de specialitate.

Terenul propus spre vânzare prin licitație publică este înscris în CF nr. 113886 – Cisnădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Cetății fn, având suprafață de 17375 mp și aparține domeniului privat al orașului Cisnădie.

- 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 executării 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.

Pe amplasamentul imobilului nu sunt edificate construcții.

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

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan zona Trup 4 (Uzina de apă) strada Cetății 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 curți-construcții;

Conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 imobilul este situat în zona reglementată G1 și are actualmente destinație strictă numai pentru edificarea de construcții, instalații și amenajări pentru Gospodăria Comunală în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 312/08.05.2023;

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

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.

Prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului mai sus menționat este 249 lei/mp (50 euro/mp), stabilit conform raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cislădie cu nr. 22812/13.11.2023 întocmit de evaluator autorizat AL.Tomi Sorin Toma. Cursul mediu de schimb valutar leu-euro considerat la data evaluării a fost de este de 4,9695 lei/1 euro.

Prețul minim de vânzare, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Față de cele expuse propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 113886 - Cislădie A1 nr. cad. 113886, situat în intravilanul orașului Cislădie, strada Cetății fn, în suprafață de 17375 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cislădie.

Director executiv
Rădoiu Nicușor

Red./dact. IV.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113886 Cîsnădie

Nr. cerere	117511
Ziua	01
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160037175



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113886	17.375	Teren împrejmuit; teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6228 / 20/01/2022		
Act Notarial nr. 56, din 20/01/2022 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B1	Se înființează cartea funciara 113886 a imobilului cu numărul cadastral 113886 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 110453 înscris în cartea funciara 110453;	A1
Act Administrativ nr. 99, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE încheierea nr. 102829 din 27/09/2021;; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CÎSNĂDIE, DOMENIUL PRIVAT	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 110453/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 102829 din 27/09/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

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

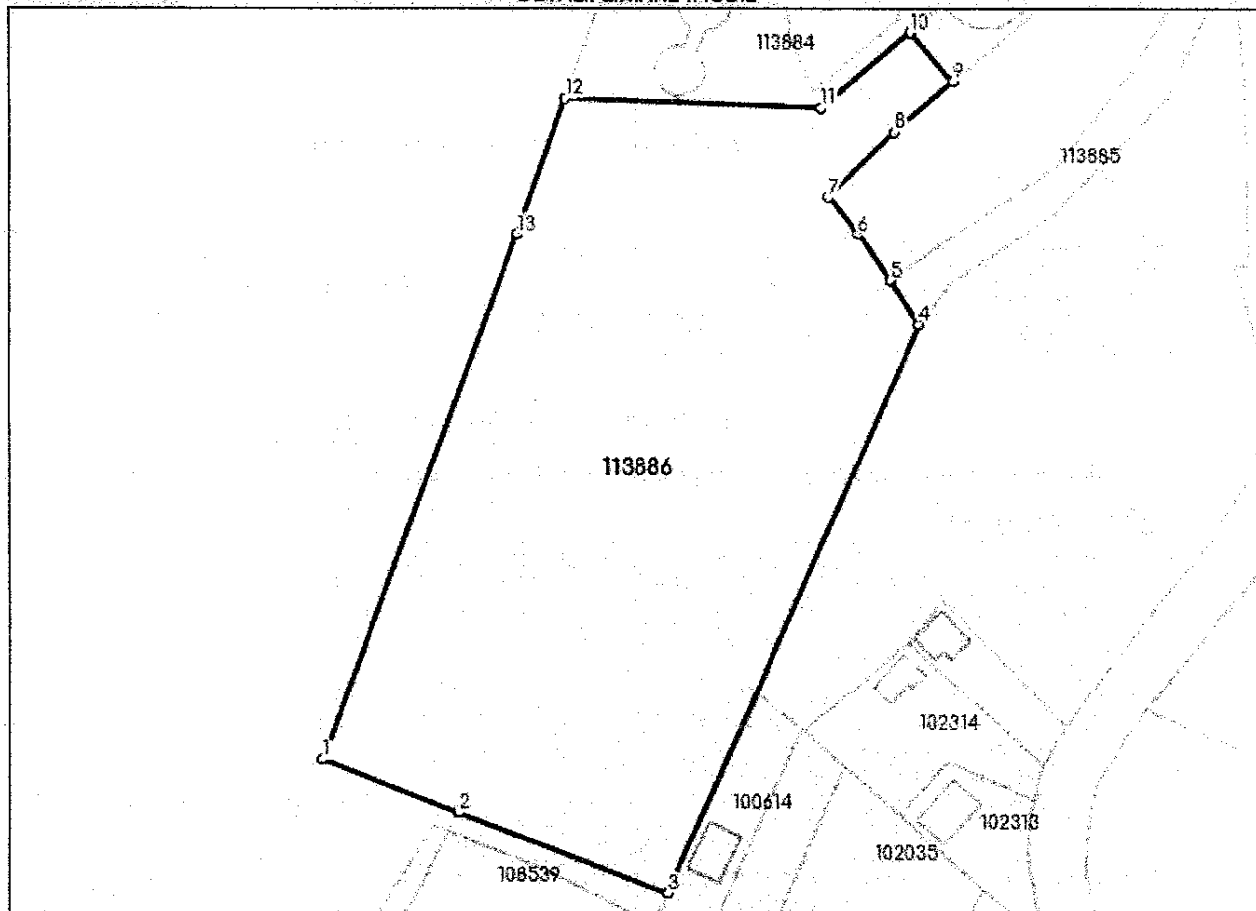
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113886	17.375	teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	17.375	-	-	-	teren; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT. LOT 3.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.608
2	3	54.652
3	4	152.01
4	5	12.482
5	6	13.921
6	7	11.502

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	22.617
8	9	18.921
9	10	15.677
10	11	28.623
11	12	62.455
12	13	35.117
13	1	136.453

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității 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,

01/11/2023, 13:35



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

Nr. 9170 din 04/05/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 312 din 08/05/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA
cu sediul în județul SIBIU, oras CISNADIE, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc , scara , et. ,
ap. , tel/fax 0269561147, e-mail - înregistrată la nr. 9170 din
04/05/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă , cod poștal 555300, CETATII, nr. FN, bloc, scara, et., ap. sau
identificat prin CF 113886 nr. topografic / nr. cadastral/ 113886

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN TRUP 4 (UZINA DE APA) PROPRIETAR: ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII
- * destinația : G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE ÎMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- *SUBZONA: G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ
- * UTILIZĂRI ADMISE: G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: birouri autonome; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în RLU la capitolul V – Spații verzi).
- * UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.
- * UTILIZĂRI INTERZISE:G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:G1- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400.00 mp. și un front la stradă de minim 15.0m; pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD) și un studiu de impact asupra mediului.
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în aceeași situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0m în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă; în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0m pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0m pe străzile de categoria III.
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: G1- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0m;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE REȚEA STRADALA CU PROFIL MINIM CONFORM RGU ȘI RLU;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: G1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- * POT: max. 50%
- * CUT = 1,8 [mp ADC / mp. teren]

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în 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.**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie

salubritate

electrică

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

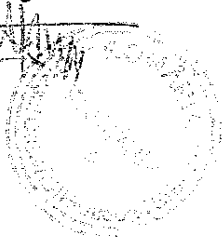
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 08/05/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 13.05.2023

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de