

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 256

privind încheierea unui act adițional la contractul de vânzare cumpărare nr. 13693/01.07.2023, încheiat cu dna. Racolța Gaftia și dl. Racolța Ion Dinu

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 14 consilieri, la data de 29 noiembrie 2023;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 23768/23.11.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23769/23.11.2023 privind încheierea unui act adițional la contractul de vânzare cumpărare nr. 13693/01.07.2023, încheiat cu dna. Racolța Gaftia și dl. Racolța Ion Dinu, întocmit de Direcția tehnică – Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico - financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1146/27.11.2023, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1011/28.11.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport, nr. 1225/27.11.2023;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 9 și art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 37 din H.G. nr.20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017 referitoare la pronunțarea unei hotărâri prealabile privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate;

Ținând cont Hotărârea Consiliului Local nr. 124/25 mai 2023 privind vânzarea apartamentului nr. 6 din Cisnădie, str. Târgului nr. 1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere d-na Racolța Gaftia și dl. Racolța Ion Dinu, și de declarația formulată d-na Racolța Gaftia și dl. Racolța Ion Dinu, înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 23761/23.11.2023;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(6) lit.,„a”, art. 139 alin. 3, lit.,„g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 1776/13.11.2023, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 23760/23.11.2023, întocmit de evaluator Crișan Silviu Vasile, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă prețul de vânzare de 19.900 lei pentru imobilul teren în cotă de 181/754, (respectiv teren de sub construcție în suprafață de 102,65 mp și teren liber de construcții de 78,35 mp.) aferent ap. nr. 6 situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr. 1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie cu nr. cadastral 103132-C2-U6 înstrăinat în temeiul Legii nr. 112/1995 către dna. Racolța Gaftia și dl. Racolța Ion Dinu prin contractul de vânzare cumpărare nr. 13693/01.07.2023.

Art.3 Se aprobă încheierea actului adițional nr. 1 la contractul de vânzare cumpărare nr. 13693/01.07.2023, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

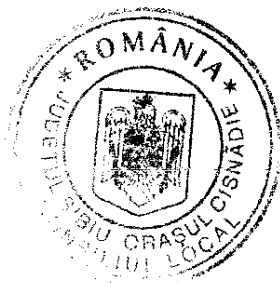
Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică – Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă desitnație.

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 29 noiembrie 2023, cu 14 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

1 ex. Institutia Prefectului – Judetul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Viceprimar

1 ex. Secretar General

1 ex. Ev. Hotarari

1 ex. Dosar sedinta

1 ex. CALS

1 ex. Compartimentul impozite și taxe —

1 ex. Compartimentul financiar contabilitate —

1 ex. Racolța Gaftia și Racolța Ion-Dinu —

1 ex. Afisaj —

Raport Nr. 1776/ 13.11.2023

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. Intra:	1776/ 13. NOV. 2023
Nr. Ieșire:	1

RAPORT DE EVALUARE al proprietății imobiliare:

TEREN INTRAVILAN

ADRESA: str. Târgului nr. 1, loc. Cisnădie, jud. Sibiu

PROPRIETAR: Primăria orașului Cisnădie, CIF: 4406002

UTILIZATORI DESEMNAȚI: Primăria orașului Cisnădie, jud. Sibiu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al utilizatorilor desemnați.

- NOIEMBRIE 2023 -

Silviu Vasile
Crisan

Digitally signed by
Silviu Vasile Crisan
Date: 2023.11.18



Către:

Primăria orașului Cisnădie
Alte părți interesate

1 Sinteza principalelor elemente

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a realizat evaluarea proprietății care are, conform documentelor prezentate evaluatorului, următoarea structură:

- CF nr. 103132-C2-U6 Cisnădie, cota de 181/754 teren aferent ap. 6 (chiriaș Racoțița Gaftia și Racoțița Ion Dinu);

Sarcini înscrise în CF: conform extras CF prezentat, imobilul nu este grevat de sarcini. Pentru scopul evaluării, proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Scopul evaluării: vânzarea terenului ocupat de construcții.

Utilizarea evaluării: fundamentarea valorii de vânzare a terenului către cumpărătorul construcțiilor în condițiile Legii 112/1995

Utilizatori desemnați ai evaluării: Primăria oraș Cisnădie
CIF: 4406002
Plața Revoluției nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu

Data de referință a evaluării este 07.11.2023. Cursul de schimb leu – eur considerat este de 4,9696.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022:

- | | |
|-------------------------|---|
| STANDARDE DE | ▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) |
| EVALUARE A | ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) |
| BUNURILOR – SEV, | ▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) |
| EDIȚIA 2022 | ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103) |
| | ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) |
| | ▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare |
| | ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) |
| | ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; |
| | ▪ Glosar 2022 |

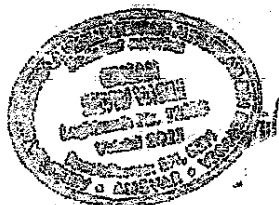
A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Având în vedere scopul evaluării, metodologia aplicată precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de plată a proprietății anterior menționate este:

4.000 EUR echivalent a 19.900 LEI, fără TVA
(valoare unitară: 110 lei/mp echivalent a 22 eur/mp)

- valoarea nu include construcții, amenajări sau alte îmbunătățiri ale terenului;
 - valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și ipotezelor speciale exprimate în raport;
 - Valoarea este valabilă cu condiția îndeplinirii ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport.
- Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022.

Cu stimă,
Silviu CRIȘAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate (client/destinatar);
- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de activele sau de părțile implicate;
- tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor 2022;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
- Prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor 2022, poate fi expertizat la cerere de către utilizatori cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 – SEV 400: Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, în calitate de evaluator care se semnează mai jos declar că:

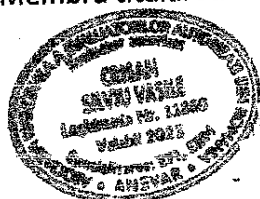
- sunt membru titular ANEVAR,
- am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR,
- am competența necesară întocmirii acestui raport,
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stimă,

Silviu CRIȘAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

1	Sinteza principalelor elemente	2
2	Certificare	3
3	Termenii de referință ai evaluării	5
	Misiunea de evaluare	5
	Data evaluării	6
	Moneda raportului	6
	Informații și surse de informații utilizate	6
	Clauza de nepublicare	6
	Declarația de conformitate	7
	Ipoteze și ipoteze speciale	7
	Riscul de garanție	7
4	Prezentarea datelor	10
	Identificarea proprietății. Descriere legală	10
	Date privind zona, vecinătățile și localizarea	10
	Date despre piața imobiliară specifică	12
5	Analiza datelor	13
	Cea mai bună utilizare	13
	Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)	13
	Rezultatele evaluării	21
6	ANEXE	22

3 Termenii de referință ai evaluării

Misiunea de evaluare

Misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării: O parcelă de teren intravilan cu suprafață totală de 181 mp, respectiv cota de 181/754 mp din teren aferent ap. 6 din str. Târgului nr. 1, Cisnădie, având categoria de folosință „curți-construcții” aflat în proprietatea Primăriei oraș Cisnădie și înscrise în CF nr. 103132-C2-U6 Cisnădie.

Scopul evaluării: vânzarea terenului ocupat de construcții.

Drepturi de proprietate: S-a evaluat întreg dreptul de proprietate al Primăriei oraș Cisnădie asupra terenului identificat anterior.

Actele avute la dispoziție de evaluator sunt următoarele:

- Extras CF nr. 103132 Cisnădie nr. 55471/06.07.2016;
- Încheiere nr. 55471/06.07.2016;
- Documentație dezmembrare imobil din 24.05.2018

Sarcini înscrise în CF: Conform extrasului de CF avut la dispoziție, proprietatea nu are înscrise sarcini. Pentru scopul evaluării, proprietatea este evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate, neafectat de sarcini.

Destinația evaluării: Vânzarea proprietății.

Standarde de evaluare a bunurilor, SEV-2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2022

Tipul valorii: Valoarea de piață

Definiția valorii: Conform SEV-2022 / SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), pct. 30.1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Sfera evaluării: Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, iar aceasta este relativ activă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind suficiente cantitativ, adecvate și de o precizie acceptabilă.

Client și Destinatari: Primăria oraș Cisnădie
(utilizatori desemnați) CIF: 4406002
Piața Revoluției nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu

Data evaluării . Data inspecției

Data de referință a evaluării este 07.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna NOIEMBRIE 2023, iar data raportului este 13.11.2023.

Acest raport este de tip desktop, fără inspecția proprietății, fapt agreat expres cu clientul evaluării întrucât proprietatea a mai fost inspectată de evaluator la o dată anterioară. Informațiile privind descrierea și caracteristicile proprietății evaluate sunt furnizate de reprezentantul proprietarului care poartă întreaga responsabilitate cu privire la corectitudinea acestora.

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul de schimb considerat este de 4,9696 lei/EUR.

Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului;
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, documente de proprietate, plan cadastral, etc.;
- Suprafețele terenului au fost preluate din documentele de proprietate disponibile și planurile furnizate;
- Istoricul proprietății;
- Scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul;

- Date privind piața imobiliară locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de evaluare a bunurilor SEV – 2022;
- Bibliografie de specialitate.

Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarația de conformitate

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV 2022**, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietatea analizată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze speciale

- Valoarea estimată a fost exprimată unitar urmând ca proprietarul terenului să stabilească suprafața de teren care va fi supusă vânzării, în funcție de reglementările legale în vigoare;
- La solicitarea expresă a utilizatorilor desemnați evaluarea a fost efectuată asupra cotei de teren înscrisă în documentele de proprietate în vederea vânzării acestuia către proprietarul construcțiilor (dobândite în condițiile Legii 112/1995) avându-se în vedere prevederile legislative care reglementează acest tip de tranzacție:
 - ✓ conform art. 37 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, privind Normele metodologice pentru aplicarea Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului: *"În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26, alineatul ultim din lege"* respectiv *"Suprafețele de teren preluate de stat (...) și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului."*
 - ✓ Adresa nr. 2429/03.02.2023 a Instituției Prefectului jud. Sibiu, Serviciul Juridic cu referire că *"odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, însă nu în mod gratuit."*
 - ✓ Decizia nr. 3 din 30 ianuarie 2017 *privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin (3) din Legea 112/1995 coroborate cu art. 37 din Normele Metodologice privind aplicarea Legii 112/1995* pronunțată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept al Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Ipoteze generale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și

transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, plan de amplasament); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

4 Prezentarea datelor

Identificarea proprietății. Descriere legală

O parcelă de teren intravilan cu suprafață totală de 181 mp, respectiv cota de 181/754 mp din teren aferent ap. 6 din str. Târgului nr. 1, Cisnădie, având categoria de folosință „curți-construcții” aflat în proprietatea Statului Român și înscrise în CF nr. 103132 Cisnădie.

Sarcini înscrise în cartea Funciară: nu sunt.

Actele avute la dispoziție de evaluator sunt următoarele:

- Extras CF nr. 103132 Cisnădie nr. 55471/06.07.2016;
- Încheiere nr. 55471/06.07.2016;
- Documentație dezmembrare imobil din 24.05.2018.

Sarcini, servituti, concesiuni:

Conform documentelor de proprietate mai sus menționate proprietatea nu este grevată de sarcini. Pentru scopul evaluării, proprietatea este evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate, neafectat de sarcini.

În această ipostază și cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Date privind zona, vecinătățile și localizarea

– Localitate - Cisnădie

Cisnădie (denumire veche Cisnădia Mare, denumiri în dialectul săsesc Hielt, Hilt și Helt, în germană Heltau, în maghiară Nagydisznód, Disznód) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara. Se află la 10 km sud de Sibiu, pe valea pârâului Argintului (Silberbach) și a pârâului Ursului (Bärenbach), la poalele Măgurii Cisnădiei (Götzenberg).

Localitatea a fost fondată de către coloniști de etnie germană, chemați în țară de către regele Géza al II-lea al Ungariei, (1141-1161) pentru a apăra granițele regatului împotriva raidurilor cumanilor, pecenegilor, tătarilor etc.

Istoricii presupun că pe teritoriul actual al localității Cisnădie a fost fondată, în 1150, localitatea Ruetel, care a fost distrusă de năvălirile mongolilor.

Prima mențiune documentară despre o așezare pe locul actual al orașului datează din 1204, într-un document al regelui Emeric al Ungariei, sub denumirea de Rivetel.

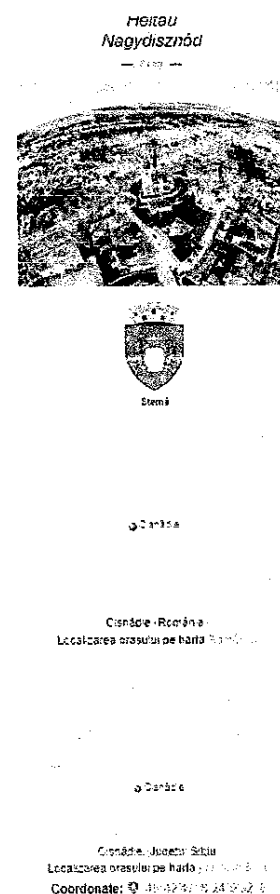
Localitatea Heltau a fost menționată documentar pentru prima dată în anul 1323. Încă de prin 1300 a fost construită Biserica fortificată din Cisnădie, în stil romanic]], care a fost dedicată Sfintei Walpurga.[3]

În anul 1425 în Cisnădie a fost construit primul turn cu ceas din Transilvania. Acesta este înconjurat de 2 ziduri de apărare, cel interior având și încăperi pentru păstrarea proviziilor.

În anul 1500, în urma vizitei făcute de regele Vladislav al II-lea al Ungariei, localității i s-a acordat dreptul de a ține târg anual (Marktrecht).

În secolele XV-XVII asupra localității s-au abătut atacurile turcilor, care au produs multe distrugerii. Epidemia de ciumă din 1660 a lăsat în urmă 411 de morți.

În anul 1734 în Cisnădie s-au stabilit circa 125 landleri protestanți, care au fost expulzați din regiunea lor natală Salzkammergut din teritoriile ereditare habsburgice deoarece urmau credința lor protestantă după Martin Luther.



Biserica fortificată din Cisnădie a fost lovită de mai multe ori de trăsnet. În 1797 a fost montat pe turnul bisericii primul paratrăsnet din Transilvania.

În 1806 Cisnădia a primit de la împăratul Francisc I reînnoirea vechiului drept de a avea târg.[4]

Din Cisnădie au plecat pe front în Primul Război Mondial 300 de bărbați, din care 66 nu s-au mai întors.

După unirea Transilvaniei cu România, Cisnădia a pierdut mare parte din pământurile sale: din 17000 de iugăre au mai rămas aprox. 5000 de iugăre.

În Al doilea Război Mondial, au fost chemați sub arme circa 500 de locuitori din Cisnădie. Din aceștia 143 au căzut pe câmpul de luptă.

În 1944 armata sovietică a organizat în Cisnădie un lagăr pentru prizonieri.[4]

În anul 1945 870 bărbați și femei de origine germană din Cisnădie au fost deportați la muncă forțată în Uniunea Sovietică, din care 35 au murit. Majoritatea celor care au supraviețuit s-au întors în 1949 la Cisnădie, ceilalți au fost duși în Germania.

Recensământul din 1941 a relevat că localitatea Cisnădie avea 5.385 locuitori, din care 3.691 de origine etnică germană. În anul 1946 localitatea Cisnădie a fost ridicată la rangul de oraș.

În anii 1950 a început exodul sașilor transilvăneni către Republica Federală Germania, mai ales pe motiv de reunificare a familiilor în care bărbații au fost deportați după al doilea război mondial. După 1989 ritmul emigrării a crescut mult.

Sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Cisnădie>

Proprietatea subiect este situată în zona centrală a localității, pe str. Târgului, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și are o poziție nefavorabilă deoarece este în cotă indiviză având astfel o atractivitate medie.

Vecinătățile sunt proprietăți imobiliare de tip bloc de locuințe sau casă cu teren aferent, imobilele din zonă având regim de înălțime până la P+4E, cu și fără spații comerciale la parter. De asemenea, în zonă sunt foarte multe construcții cu utilizare comercială, administrativă (spații comerciale, servicii, birouri).

Zona este bine cotată pe piața imobiliară locală, atât pentru utilizarea rezidențială cât și pentru cea comercială, zona fiind cea mai aglomerată zonă mixtă din oraș.

Descrierea terenului

- Parcela din care face parte cota de teren analizată are o formă regulată;
- Deschiderea la strada: cota indiviză.
- proprietățile învecinate sunt de tip teren construit;
- Topografia terenului este plană. Conform informațiilor disponibile terenul nu este traversat de magistrale de utilități.
- Amplasamentul beneficiază de următoarele utilități: gaz, curent, canalizare și apă.
- Suprafața terenului supus evaluării este de 181 mp; terenul subiect este alcătuit din cota de 181 mp din teren de 754 mp aferent ap. 6.

Mai jos poate fi observată amplasarea proprietății în cadrul localității:



<https://www.google.com/maps/place/Strada+T%C3%A2rgului+1,+Cisn%C4%83die+555300/@45.7142291,24.1473885,1507m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x474c5c1c28afe055:0x44756da602aa9a8f!8m2!3d45.7159652!4d24.1557688!16s%2Fg%2F11t6ibgc81?entry=ttu>

Date despre piața imobiliară specifică

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Având în vedere proprietatea prezentată anterior precum și analiza CMBU prezentată în capitolele următoare ale lucrării, tipul proprietății este teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului Cîsnădie.

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 delimitat.

Astfel **pieța specifică proprietății** este cea a proprietăților de tip teren liber intravilan.

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea persoanelor fizice cu venituri peste medie.

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri menționate anterior. Oferta este redusă în zona nefiind identificate parcele libere de teren pe care pot fi construite clădiri cu destinație rezidențială.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pieței: Piața specifică este piața proprietăților de tip teren rezidențial în Cîsnădie și o piață într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare terenuri pentru construcții în zona subiect variază în intervalul 20 – 40 €/mp.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

5 Analiza datelor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Analizand zona si vecinatatile, se constata faptul ca terenul analizat este situat in zona centrala a localitatii dar fără acces din drum public. Ca urmare a analizei zonei si a oportunitatilor de dezvoltare, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este de **teren arabil, grădină**.

Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Conform Standardelor ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață a unui imobil există 3 abordări, si anume:

- Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinata prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață, în trecut, a înregistrat o activitate relativ dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt rare, totusi există în piața analizata un număr adecvat de oferte, astfel că să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o valoare de piață a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda selectata fiind comparatia directa;
- Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obtinuta prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;

- Pe piața analizată, închirierea de astfel de imobile se practică foarte rar, nefiind cunoscute chiriile practicate, nici condițiile de încheiere a unor astfel de tranzacții; abordarea nu poate fi aplicată cu rezultate relevante;
- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
 - Nu este cazul.

Abordarea prin piață în evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. **Anticiparea** se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.
2. **Oferta și cererea** pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
3. **Principiul substituției**, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
4. **Principiul echilibrului** este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
 - *Extracția*
 - *Alocarea*
- **Tehnicile capitalizării venitului:**
 - *Capitalizarea directă: Tehnica reziduală a terenului*
 - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
 - *Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelării și dezvoltării*

Tehnica comparației directe pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție următoarele metode:

Extracția (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Alocarea este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze. Terenul poate fi evaluat și prin **capitalizarea rentei funciare (chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de valoare de piață atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Tehnica parcelării și dezvoltării poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze care pot face dificilă asocierea cu definiția *valorii de piață*. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

Având în vedere faptul că terenul subiect al evaluării este în cotă indiviză evaluatorul a apelat la următorul raționament: metoda de evaluare a terenului aplicată a fost cea a extracției conform căreia „valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.”¹

Etapetele parcurse pentru aplicarea acestei metodologii sunt:

1. S-a estimat valoarea de piață a proprietății care are în componența ei cota de teren subiect;
2. S-a estimat valoarea construcțiilor prin metoda costului de înlocuire net;
3. A fost dedusă valoarea construcțiilor din valoarea întregii proprietăți, valoarea rămasă fiind valoarea terenului.

¹ Conform Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pct. 89.

1. Estimarea valorii proprietății prin abordarea prin piață:

Grila datelor comparabilelor utilizate în analiză:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Pret (euro)		36,000	60,990	93,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	la piata	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Cisnădie, str. Targului 1, zona centrală	Cisnădie, zona centrala	Cisnădie, zona semicentrala	Cisnădie, zona mediana
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	cotă indiviză	similar	similar	similar
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu
	Termoficare proprie	da - sobe pe gaz	da - CT	da - CT	da - sobe pe gaz
	Finisaje	mediu	superior	superior	superior
	Anul constructiei	cca 1918, partial renovat	anterior 1950, renovat	cca 1950, renovat 2022	cca 1970, renovat
	Garaj si anexe	pivnita	magazie	pivnita	pivnita, bucatarie de vara
	Arie utila	73.32	37	67	100
9	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp (EURO)		973	910	930

Grila de comparații este următoarea:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare		36,000	60,990	93,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,600	-6,100	-4,650
Pret de vanzare corectat		32,400	54,890	88,350
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	la piata	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara

Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
Diferenta de teren	cotă indiviză	similar	similar	similar
Corectie unitara	cotă indiviză	cotă indiviză	cotă indiviză	cotă indiviză
Corectie totala diferenta de teren		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
Aria utila	73	37	67	100
Corectie unitara		880	820	880
Corectie totala arie utila		31,960	5,180	-23,480
Pret corectat		64,360	60,070	64,870
LOCALIZARE				
Localizare	Cisnadle, str. Targului 1, zona centrală	Cisnadle, zona centrala	Cisnadle, zona semicentrala	Cisnadle, zona mediana
Corectie procentuala		0%	10%	20%
Corectie totala localizare		0	6,010	12,970
Pret corectat		64,360	66,080	77,840
CARACTERISTICI FIZICE				
Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala utilitati		0	0	0
Pret corectat		64,360	66,080	77,840
Termoficare proprie	da - sobe pe gaz	da - CT	da - CT	da - sobe pe gaz
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Corectie totala termoficare proprie		-3,218	-3,304	0
Pret corectat		61,140	62,780	77,840
Finisaje	mediu	superior	superior	superior
Corectie unitara		-200	-150	-200
Corectie totala finisaje		-7,400	-10,050	-20,000
Pret corectat		53,740	52,730	57,840
Vechime - an constructie	cca 1918, partial renovat	anterior 1950, renovat	cca 1950, renovat 2022	cca 1970, renovat
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		53,740	52,730	57,840
Anexe	pivnita	magazie	pivnita	pivnita, bucatarie de vara
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala garaj si anexe		0	0	-2,000
Pret corectat		53,740	52,730	55,840
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		53,740	52,730	55,840
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		53,740	52,730	55,840
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non- imobiliare		0	0	0
Pret corectat		53,700	52,700	55,800
Corectie totala neta		21,342	2,164	32,510
Corectie totala neta (%)		66%	4%	37%
Corectie totala bruta		10,618	19,364	34,970
Corectie totala bruta (%)		33%	35%	40%
Opinie	53,700	euro	266,900	lei
	523	euro / mp	Curs	4.9696
			Data	7-Nov-23

Corecțiile aplicate au fost:

Tip comparabila	Au fost corectate negativ toate comparabilele deoarece sunt oferte; nivelul corecțiilor a fost determinat in urma discutiilor avute cu proprietarii de astfel de terenuri;
Localizare	Au fost corectate comparabilele 2 si 3 în funcție de zona de amplasare a acestora și percepția participanților pe piață asupra acestor zone; nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
Termoficare proprie	Au fost corectate negative comparabilele 1 si 2 pentru ca dispun de CT proprie fapt apreciat ca avantaj fata de sobe cu gaz; nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
Finisaj	Au fost corectate toate comparabilele in functie de finisajele de care dispun; nivelul corecției a fost stabilit din analiza pe date secundare efectuată.

In urma aplicării corecțiilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț corectat și un nivel al corecțiilor nete și brute.

S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabila 1.

Astfel, valoarea proprietății evaluate este considerată la **53.700 eur (266.900 lei)**.

2. Estimarea valorii construcțiilor prin cost de înlocuire net

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de înlocuire - Corneliu Schiopu - Iroval 2009

1. ADRESA:		Clisnașe, str. Targului 1, zona centrală	
2. DATE DE REFERINȚĂ:			
- an construcție	cca 1918, parțial renovat		
- suprafața teren aferent (mp)	cota indiviză	mp	
- suprafața construită sol	102.65	mp	
- Suprafața deseurată	102.65	mp	
- suprafața ușa	73.32	mp	

curs de schimb
EUR/RON

4.9896

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
Subsol	FCBS v2	102.65	475.00	1.5156	73,892.45	1.000	1.0000	73,892.45
TOTAL INFRASTRUCTURĂ								73,892.45
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
Parter	TZIDCAR24PFS	102.65	656.90	2.7687	186,691.98	1.000	1.0000	186,691.98
TOTAL PARTER								186,691.98
TOTAL MP								
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								260,584.42
TOTAL PREȚ / MP								2,538.62

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFS	102.65	918.1	2.8913	269,652.14	1.000	1.0000	269,652.14
TOTAL FINISAJ								269,652.14
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG	102.65	363.4	1.9306	72,015.79	1.000	1.0000	72,015.79
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								72,015.79
TOTAL MP								
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								341,667.93
TOTAL PREȚ / MP								3,329.54

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	102.65	82.4	5.1826	43,835.44	1.000	1.0000	43,835.44
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE								43,835.44
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C	D	E	F=BxCxD
1	Baie	DUSLAWC	2561.8	2.8160	7,214.03	1.000	1.0000	7,214.03
2	Bucatarie	CHINOX	1705.5	2.6534	4,525.37	1.000	1.0000	4,525.37
TOTAL INSTALAȚII SANITARE								11,739.40
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	102.65	113.1	2.4876	27,951.01	1.000	1.0000	27,951.01
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE								27,951.01
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE								83,525.85
TOTAL PREȚ / MP								813.71
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE								685,778.20
PREȚ FINAL LEI / MP								6,680.87
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE - fara TVA								576,284.20
PREȚ FINAL LEI / MP - fara TVA								5,614.18

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE	576,284	LEI
PROFIT ANTREPRENOR	0%	0
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT	576,284	LEI

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

4.1. Deteriorarea fizica		
Pondere Structura	38,0%	
Pondere Anvelopa	10,5%	
Pondere Finisaje	39,3%	
Pondere Instalati	12,2%	
Deteriorarea fizica structura	63%	
Deteriorarea fizica anvelopa	50%	
Deteriorarea fizica finisaje	50%	
Deteriorarea fizica instalati	50%	
Total deteriorare fizica	54,94%	
Total deteriorare fizica	316,609	LEI

4.2. Neadecvare functionala

Neadecvare functionala	0%	0	Rezultata din diferenta de pret pe piata specifica intre casele cu dispunerea camerelor de comanda si cele cu dispunerea camerelor tip "vagon"
------------------------	----	---	--

4.3. Depreciere externa

Depreciere externa	5%	12,672	Rezultata din pierderea de chirie
--------------------	----	--------	-----------------------------------

Chiria in conditii de piata normale - euro / luna	200
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna	180
Pierderea de chirie - euro / luna	20
Grad de ocupare	85%
MVBE	150
Depreciere externa aplicabila - euro	12,672

5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare LEI	Valoare EUR
Total CIB	576,284	115,962
Deteriorare fizica	316,609	63,709
Neadecvare functionala	0	0
Depreciere externa	12,672	2,550
Cost de inlocuire net	247,000	49,700

3. Estimarea valorii terenului subiect

EXTRACȚIA VALORII TERENULUI ÎN COTĂ INDIVIZĂ

Specificatie	Valoare LEI	Valoare EUR
Valoare proprietate	266,900	53,700
Valoare construcție	247,000	49,700
Valoare rămasă teren	19,900	4,000
Valoare unitara teren	110	22

Pentru întreaga suprafață de teren valoarea de piață estimată prin metoda extracției este:

$$V_{\text{extracție}} = 4.000 \text{ EUR (19.900 LEI), fără TVA}$$

Rezultatele evaluării

Având în vedere scopul evaluării, metodologia aplicată precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este:

4.000 EUR echivalent a 19.900 LEI, fără TVA
(valoare unitară: 110 lei/mp echivalent a 22 eur/mp)

- Valoarea nu include construcții, amenajări sau alte îmbunătățiri ale terenului;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Silviu CRIȘAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



6 ANEXE

6.1. Documente

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oraș/Municipiu: Cărnăție



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. carte	55471
Zona	06
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Cărnăție

Nr. Cf. vecini: 16
Nr. topografic: 1504

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	103132	Din acte: 754; Măsurată: 754	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.2	103132-C2	Cărnăție, Strada Targului, nr. 1	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 263MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 383MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PRIVITA, SCARA; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAZI, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	Cărnăție, Strada Targului, nr. 1	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
6404 / 16.01.2015	
Notarare judecatoreasca nr. 577, din 07.11.2015, emisa de TRIBUNALUL SIBIU, documentatie cadastrala arizata si receptiata de OCP Sibiu	
08 Intabulare drept de PROPRIETATE, uzucapune, dobândă prin NOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuală 1 / 1	A1, A1.2, A1.3
1) PRIMĂRIA ORĂȘULUI CĂRNĂȚIE, CIF: 4406002	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiu: Csnade

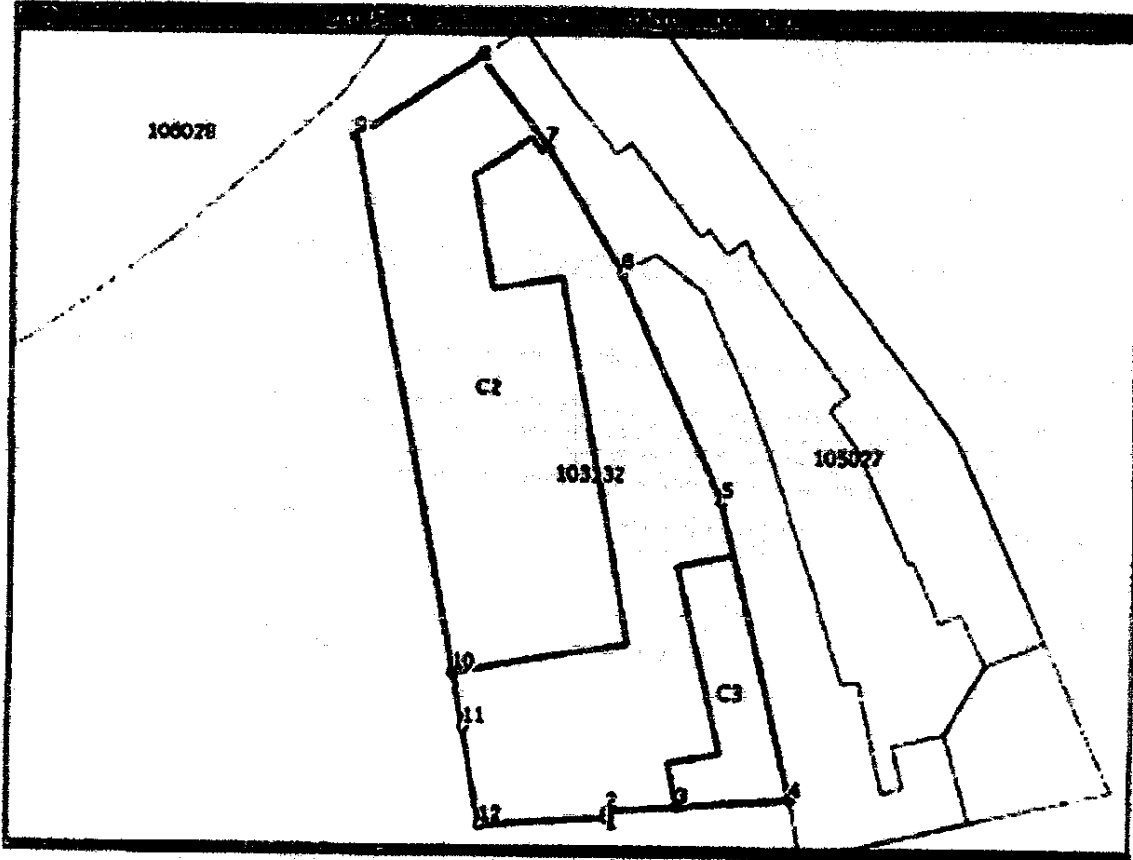
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Csnade

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
103132	754	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoa 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria terenului folosit	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarita	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 754	-	-	1504	TEREN. IMOBIL. ESTE IMPREJURIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
A1.1	103132-C1	constructii industriale si editoare	Din acte: -; Masurata: -	Radata	terten de teren
A1.2	103132-C2	constructii de locuinte	361	Cu acte	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 361MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PRIZETA, SCARI; LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	constructii de locuinte	66	Cu acte	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA.

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiu: Crasna

Lungime Segmente

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0,467
2	3	4,442
3	4	7,016
4	5	19,041
5	6	15,544
6	7	9,182
7	8	6,962
8	9	9,189
9	10	17,814
10	11	3,478
11	12	6,218
12	1	7,999

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie stereografic si sunt rotunjite la milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a schitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 262.

Data solutionarii,
16/09/2016

A Jucur Registrator,
Mihaela Dobre

Referent,



Data aliberării,
/ /

(Puncte si Segmente)





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

Dosarul nr. 55471/06-07-2016

INCHEIERE Nr. 55471

REGISTRATOR Fratila Eleonora Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Dobres Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE domiciliat in Romania, Jud. SIBIU, Loc. Cisnădie, Str. REVOLUTIEI, Nr. Postal 1 privind actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- act administrativ nr. 36/15-03-2016 emis de PRIMARIA CISNADIE;
- fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei,
- pentru serviciul avand codul 262,
- Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103132, nr. topografic 1504, inscris in cartea funciara 103132 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 16) UAT Cisnădie avand proprietarii: Primaria Orasului Cisnădie in cota de 1/1 de sub B.8;
- se actualizeaza datele tehnice ale imobilului de sub A1 conform specificatiilor din faza A, in sensul actualizarii componentei Corp A-C2 si corp B - C3 sub B.11 din cartea funciara 103132 UAT Cisnădie;

Prezenta se va comunica partilor:

Chiom Stefan Daniel,

PRIMARIA ORASULUI CISNADIE.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutiunii,
16-09-2016

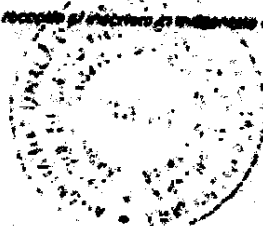
Registrator,
Fratila Eleonora Aurelia

Asistent registrator,
Dobres Mihaela

(semnatura)

(semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, receptie si inregistrare de catre Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Sibiu, aprobat prin OGG nr. 700/2014.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

HOTĂRĂREA NR. 146

privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezlipire
a imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului nr.1, înscris în CF 103132 Cisnădie, cu nr.
cadastral 103132-C2

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 24 mai 2018;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7152 din 14.05.2018 al Compartimentului Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație, privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului nr.1, înscris în CF 103132 Cisnădie, cu nr. cadastral 1031325-C2;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură și culte, tineret și sport și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 876, 879-880 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit.,c" și alin.(5) lit.,c", art. 45 alin (3) și art.115 ain.(1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește lucrarea de specialitate denumită „Dezmembrare imobil” executată de către topograf autorizat Ștefan Daniel Chilom, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului nr.1, reprezentat în natură de teren și construcții identificate în CF 103132 Cisnădie cu nr. cad 103132-C2, având suprafața construită la sol de 361 mp. în următoarele unități individuale, cu menținerea stării de proprietate, astfel:

- nr. cad 103132-C2-U1, având suprafața utilă 31,85 mp., având cota indiviză de 1228/10000, cotă parte teren aferent 79/754;
- nr. cad 103132-C2-U2, având suprafața utilă 32,19 mp., având cota indiviză de 1242/10000, cotă parte teren aferent 79/754;
- nr. cad 103132-C2-U3, având suprafața utilă 47,97 mp., având cota indiviză de 1850/10000, cotă parte teren aferent 118/754;
- nr. cad 103132-C2-U4, având suprafața utilă 42,39 mp., având cota indiviză de 1635/10000, cotă parte teren aferent 104/754;
- nr. cad 103132-C2-U5, având suprafața utilă 31,56 mp., având cota indiviză de 1217/10000, cotă parte teren aferent 78/754;
- nr. cad 103132-C2-U6, având suprafața utilă 73,32 mp; având cota indiviză de 2828/10000, cotă parte teren aferent 181/754;

Art.3 Se împuternicește Primarul orașului Cisnădie, domnul Gheorghe Huja, pentru semnarea actelor notariale întocmite în scopul efectuării dezlipirii propuse la art.2 din prezenta.

Art.4 Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 24 mai 2018, cu 16 voturi "pentru" și 1 vot „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR d.,
DANIELA SZASZ**

DIFUZARE:

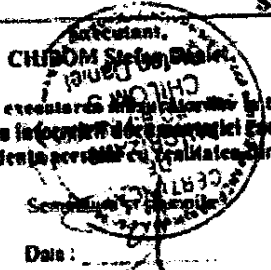
- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- secretar
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

I.P./I.P., 8ex.

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

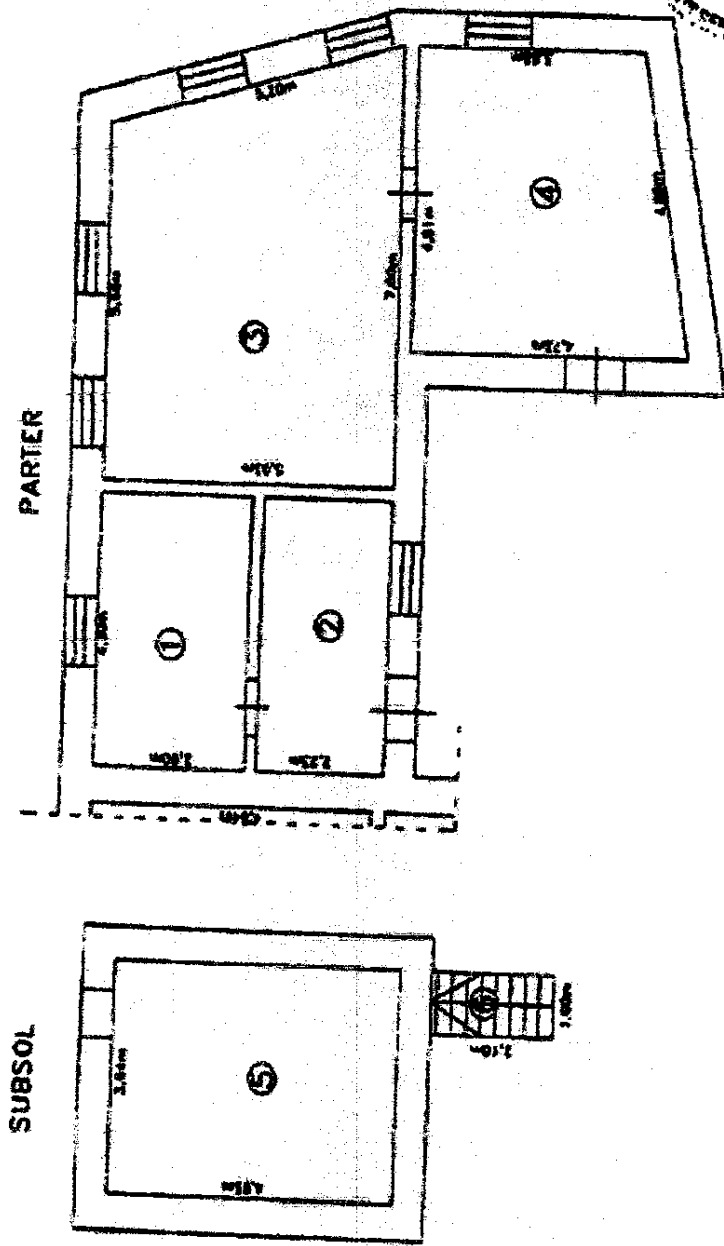
Nr. cadastral 103132	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 754	Adresa imobilului Cisnădie intravilan, jud. Sibiu
Nr. Cartea Funciară 103132 Cisnădie		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Cisnădie

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	754	Nr.top. 1504; Teren: imobilul este imprecizat.
Total		754	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C2	CL	361	CORP A CONSTRUIT ÎN ANII 1988 ȘI PRĂPATA CONSTRUITĂ LA SOL - ÎN ÎNălțIME ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUIT DE NEȘARĂTA - ÎN ÎNălțIME ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DIN: LA SOL: ÎNălțIME, SCĂRI; LA PÂRTER: CĂMERA, CĂMERA DE CĂTĂRIE, CĂMERA, CĂMERA, CĂMERA, ÎNălțIME, CĂMERA, ÎNălțIME, CĂMERA, ÎNălțIME, CĂMERA, CĂMERA, CĂMERA, CĂMERA, CĂMERA.
C3	CI	66	CORP B CONSTRUIT ÎN ANII 1988 ȘI PRĂPATA CONSTRUITĂ LA SOL - ÎN ÎNălțIME ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUIT DE NEȘARĂTA - ÎN ÎNălțIME ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DIN: LA PÂRTER: CĂMERA, CĂMERA, DE CĂTĂRIE, CĂMERA.
Total		427	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 754mp Suprafața din act = 754mp			
 Confirma executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea înlocuirii datelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data: _____		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă _____ (Data: _____) Ștampila HCPI _____	

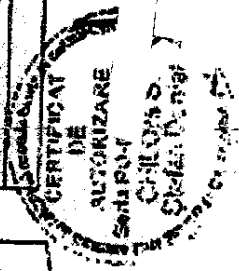
* În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

**RELEVU APARTAMENT 6 - NR.TOP.1504/VI
SC. 1:100**

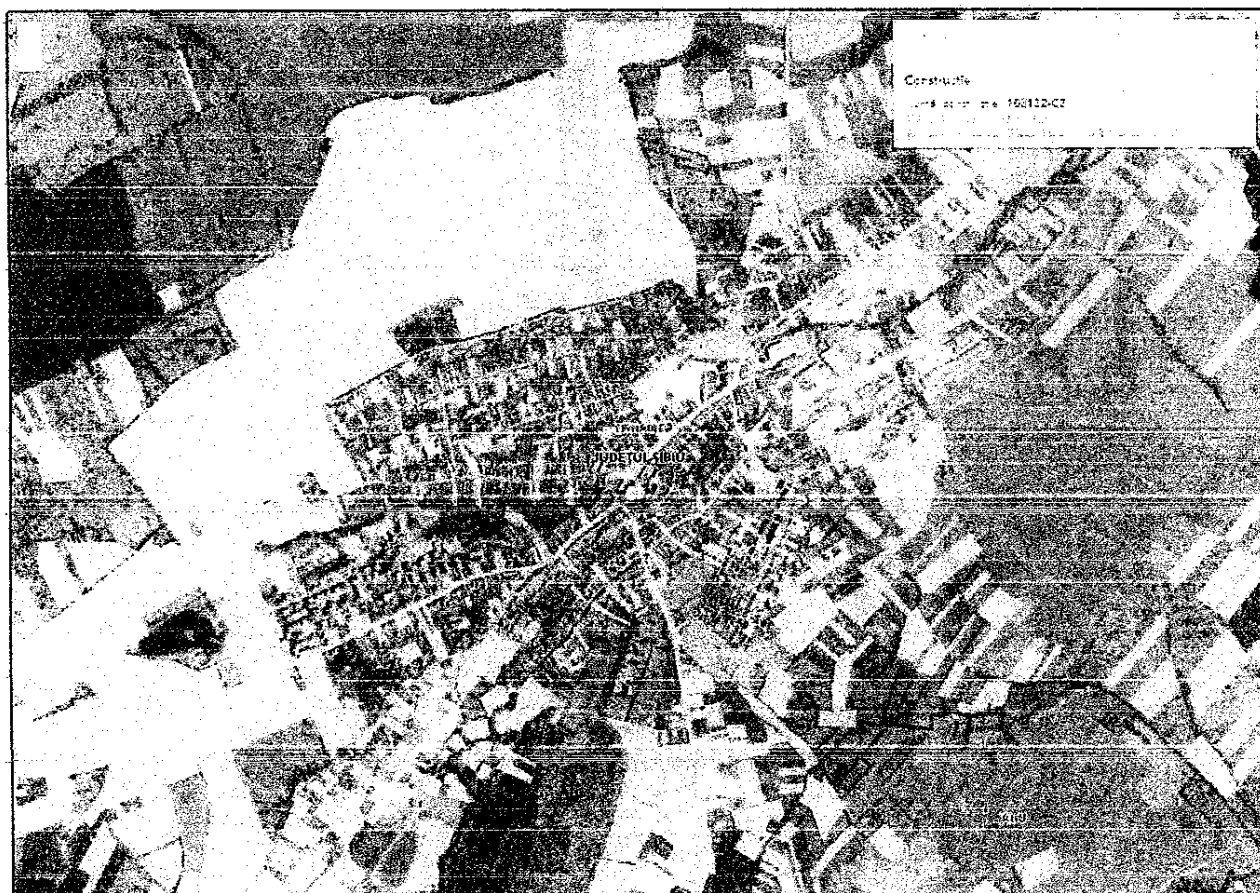
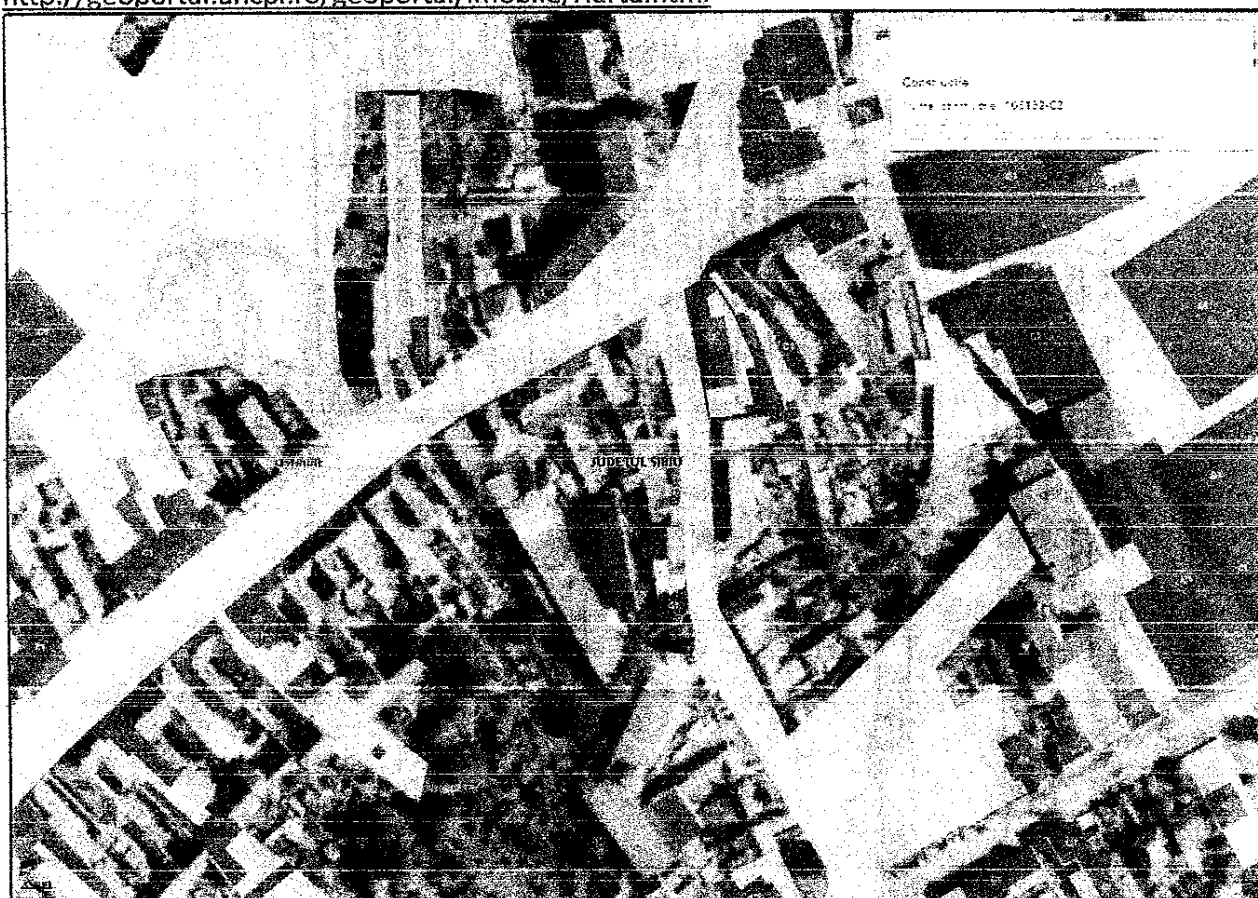
Numarul cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
103/192--CA	-	Clenoie, str. Fargulei, nr.1, jud. Sibiu
Carte funciara colectiva nr.:	UAI:	Clasificie
Cod unitate individuale (UI)	CF INDIVIDUALA	-



Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata Utila (mp)
Parter		
1	Camara	11.18
2	Camara	9.59
3	Camara	31.89
4	Camara	20.680
Total suprafata utila		73.320
Subsol		
5	Pivnita	18.02
6	Scari	2.10
Total suprafata Executanti.		93.440
Date		Data
CHILOS Stefan-Daniel		19.02.2018
Receptionist.		Data



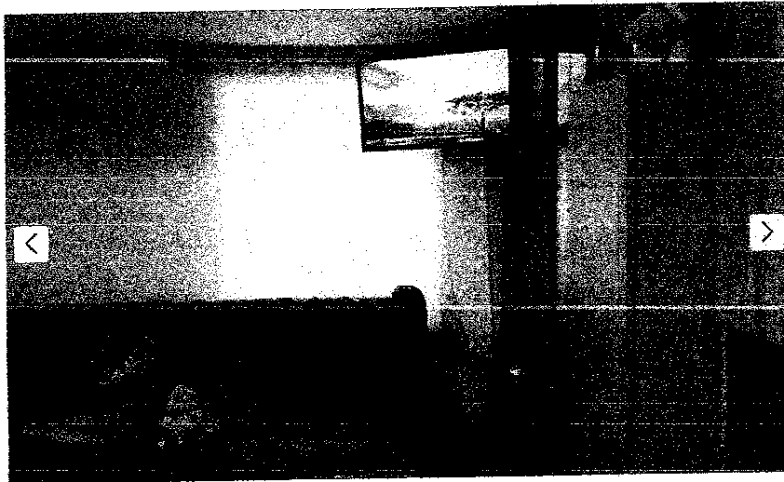
Identificare proprietate în baza grafică de date ANCPİ:
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



6.2. Date de pe piața imobiliara specifica

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-garsoniera-la-casa-central-cisnadie-IDhELZy.html?reason=observed_ad



PRIVAT ⓘ

popescuconstantin459

100% pozitiv
100% pozitiv
100% pozitiv

Trimite mesaj

☎ 075 275 9722

Ma arată mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cisnădie, Sibiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

📄 Căutăm în legătură cu Drepturile Consumatorilor

Arată mai multe ▾

📄 Drepturile Consumatorilor

vand sau schimb garsoniera la casa central cisnădie

36 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică
 Compartimentare / Semidecomandat
 Suprafata utila: 37 m²

An constructie/inaltă de 1977
 Etaj: Parter

(P) Obține credit cu rate fixe

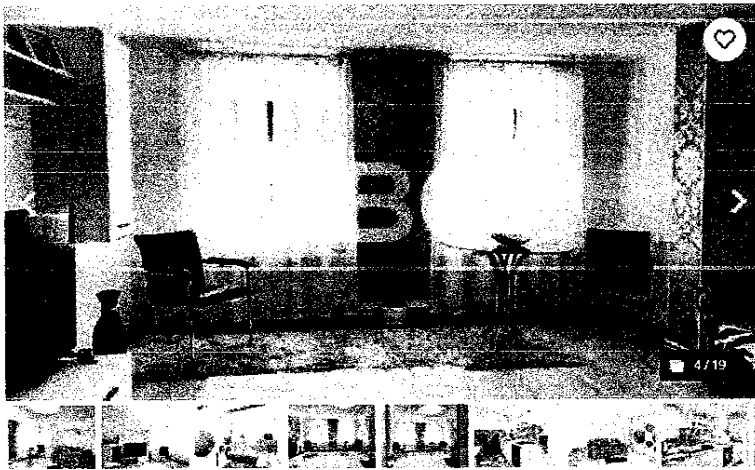
DESCRIERE

vand sau schimb garsoniera la casa central cisnădie la 5 minute de distanță de piața primară școala garsoniera este pe strada ci foata fabrica matasea română garsoniera se afla la curtea comună cu trei familii eu sunt singur la parter cu geamurile în curte este de 37 mp locuibil și 185 teren aferent două magazii gradina parcare în curte camera de 17,22mp bucatarie 14,92mp baie 4,46mp renovata complet separare de gaz lumina si canalizare direct contino la bloc sau casa la tara max 30 km de sibiu de preferat la sibiu viile sibului mare rusi schimb

An constructie/inaltă de 1977
 Etaj: Parter
 Suprafata utila: 37 m²

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-casa-2-camere-67-mp-renovat-complet-gradina-cisnadie-IDxVT6.html>



TABOO Imobiliare
 Agenție
 0369 822 821

Amplasament
 Cămin de bătrâni, nr. 11A

Sunt interesat să vă oferesc apartament
 în Cămin de bătrâni nr. 11A, nr. 11A
 în Cămin de bătrâni nr. 11A, nr. 11A

Mă numesc

Apartment la casa 2 camere 67 mp renovat complet gradina Cisnadie

60 990 €

910 €/m²

Proprietate în proprietate

Rata estimată
 1.504 RON/lună

Chirie
 45.285 RON (15%)

Perioada imobiliarului
 30 ani

Folosește calculatorul de
 credit

Prezentare generală

Tip Suprafață	67 m²	Forma de proprietate	Proprietate în proprietate
Numărul de camere	2	Scara	Scara în comun
Etag	parter	Sălon și încălzire/terasă	Încălzire centrală
Chirie	nu este inclus	Garaj/loc de parcare	Terasă
Vizionare la distanță	da, video call	Încalzire	Terasă

Descriere

Apartment de vanzare la casa, in Cisnadie cu 2 camere zona linistita cu suprafata construita de 60 mp si suprafata totala 67 mp. Situat in cartierul nou, in zona liniștită.

Apartamentul este complet renovat și este compus din **2 camere, 1 bucatarie, 2 baine, hol.**

Imobilul este o casă cu două camere construită în anul 1990 cu structura din cărămidă cu ziduri goase de 40 cm. Încălzirea acestui apartament se realizează prin centrale electrice de încălzire.

Apartmentul a fost renovat complet în anul 2022, începând de la pereți până la pardoseala. Totul a fost refăcut, uși și ferestre de calitate, parchet, bucatăria a fost finalizată cu gresie, faianță și mobilier modern.

Proprietatea beneficiază de o suprafață de teren care poate fi folosită ca zonă de relaxare. Apartamentul este accesibil și din punct de vedere este comună cu întreaga zonă.

Strada de care dispune apartamentul este o stradă liniștită și retrasă a cărui intrare este în centrul orașului, în zona comercială și este în apropiere de stație în 10 minute de mers pe jos.

Informații complete sunt de la agenția imobiliară TABOO dacă doriți să accesați în anul TABOO.ro/ref/P14573

Seu întra pe TABOO.ro și consulta oferta cu codul / id: P14573

Suna acum cu încredere la numărul de telefon **0369.822.821** pentru a programa vizionarea și pentru o consultație imobiliară de calitate.

Așa cum vă oferiți imobiliarilor, au fost două case asedat în Cisnadie? Fie primul care găsește casa mai ieftină oferită. Toate anunțurile imobiliare din Cisnadie, actualizate și în timp real, sunt disponibile doar pe site-ul nostru, **TABOO.ro**

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-la-casa-100mp-utilat-93000euro-cisnadie-IDggAEG.html?reason=observed_ad?isPreviewActive=1&sliderIndex=3



PRIVAT ⓘ

Drumtas Bianca



Trimite mesaj

☎ 075 502 1872

Me pot interesa de acest anunț >

LOCALITATE

Cisnădie, 134



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost emis de către un vânzător privat

Trimiterea acestui anunț nu implică nicio

Areți mai multe ▾

Apartment la casa 100mp utilat 93000euro Cisnădie

93 000 €

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Receasta oferta | 2.000m² plus 100 m² | Anconstruite 1977-1987 | Etaj 1

(P) Trimite colete cu Sameday

DESCRIERE

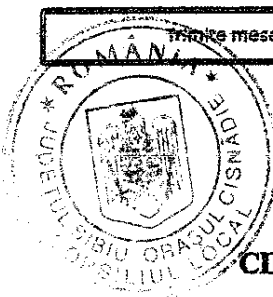
Apartmentul se afla la etajul unei case cu 2 nivele. Ad este compus din 2 camere, bucatarie si living cu o baie si o camera de baie. Locuitorii de casa in curte se pot bucura si de un gradina in stare buna. Peretii inghijti fara crăpături, accesorii si mobilier de calitate. Locuitorii de casa au un spațiu de parcare. Zona frumoasă (zona cartier) pret 93 000 euro neg.

CONTACTEAZA VANZATORUL

Drumtas Bianca

Trimite mesaj

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 256/29 noiembrie 2023

ACTUL ADIȚIONAL NR. 1
la
CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPARARE
Nr. 13693 din 01.07.2023

1. Părțile contractante

Orașul Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentată prin primar Gheorghe Huja în calitate de vânzător,

și

Racolța Gaftia și Racolța Ion-Dinu din Cisnădie, str. _____, jud.Sibiu, B.I. seria BE, nr _____ CNP _____ respectiv C.I. seria SB, nr. _____ CNP _____ respectiv în calitate de cumpărători.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 256/29 noiembrie 2023 și al prevederilor art. 3, art. 9 și art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, art. 37 din H.G. nr.20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată și al Deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017 referitoare la pronunțarea unei hotărâri prealabile privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate;

De comun acord am convenit încheierea prezentului act adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 13693/01.07.2023, prin care am stabilit următoarele:

I. Clauza 3 - Prețul contractului și Clauza 4 - Modalități de plată din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 13693/01.07.2023, se modifică și se completează, după cum urmează:

„3. Prețul contractului

Prețul de vânzare al imobilului construcție prevăzut la clauza 2 este de 79.601 la care se adaugă prețul imobilului teren de 19.900 lei, rezultând un preț total de 99.501 lei.

4. Modalități de plata

*Suma prevăzută la clauza 3 se va achita astfel:
avans în valoare de 24.000 lei achitat cu chitanța nr. 3008282 din 10.07.2023, + 5.970 lei achitat cu chitanța nr. _____ din _____ în numerar, la casieria Primăriei*

oraşului Cisnădie, iar restul de 69.531 lei se va achita în rate lunare, cu jumătate din dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României.

Dobânda se va recalcula anual și se va transmite cumpărătorului.

Eșalonarea ratelor se face pe o durată de 10 ani, cu o dobândă calculată la data vânzării de 762 lei pe an. Dobânda totală de 7.620 lei.

-Rata curentă 579,5 lei + dobânda curentă de 63,5 lei

-Rata ultimă 570,5 de lei.

Rambursarea ratelor se face începând cu 01.07.2023 până la 30.06.2033 prin casieria Primăriei Cisnădie.

-prima rată în sumă de 579,5 + dobânda calculată de 63,5 lei, până la data de 31 a lunii curente;

-restul se va achita în rate lunare, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, comunicată de Institutul Național de Statistică

II. Pentru ratele plătite în perioada 01.07.2023 – 30.11.2023, rezultă o diferență de 645 lei (rată + dobândă), pe care cumpărătorii se obligă să o plătească la casieria Primăriei oraşului Cisnădie o dată cu rata aferentă lunii decembrie 2023.

III. Celelalte clauze ale Contractului de vânzare-cumpărare nr. 13693/01.07.2023 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 13693/01.07.2023 s-a încheiat azi, în 4 (patru) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru cumpărător.

**VÂNZĂTOR
ORAȘUL CISNĂDIE**

CUMPĂRĂTOR

**PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

RACOLȚA GAFTIA

**SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

RACOLȚA ION-DINU

**DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIANA SIMONIS**

**ÎNTOCMIT
INSPECTOR,
IOAN PRIE**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

