

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 274**

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

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 12 decembrie 2023, în număr de 19 consilieri;

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

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1247/11.12.2023, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1164/11.12.2023 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1031/11.12.2023;

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8), art.334-346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c” și alin. (6) lit.,b”, art.139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin. (1) lit.,a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren arabil înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărilor fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

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

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

**Art.4** Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art. 2 din prezenta la 323 lei/mp, (echivalentul a 65 euro/mp, conform BNR cursul euro din data de 12.12.2023 este de 1 euro = 4.9724 lei).

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

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

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

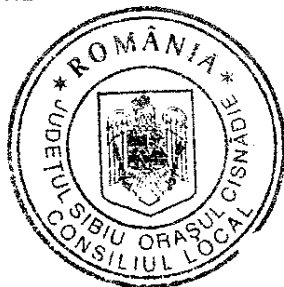
**Art.8** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

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

Adoptata la Cisnădie, în data de 12 decembrie 2023, cu 13 voturi „pentru”, 5 voturi „împotrivă” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



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

## **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE**

**Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 274/12 decembrie 2023**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

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

#### **OBIECTIVELE STUDIULUI**

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
- c) Pretul 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:**

Vânzarea prin licitație publică a imobilului teren curți-construcții înscris în CF nr. 114164 - Cisnădie, A1. nr.cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

**Situația juridică** imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține domeniului privat al Orașului Cisnădie cu drept de administrare operativă Consiliul Local 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 Oraşului Cisnădie stabilitate și extindere economică solidă. Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin economic. În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local. Vânzarea imobilului descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Oraşului Cisnădie, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

### **Regim juridic**

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

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

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

### **Regim economic**

Folosința actuală a terenului este arabil ;

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

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

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

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

### **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 Oraşului 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 pret 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 suprafeței de teren proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

Viceprimar,  
Dănuț Mihai Filip

Director executiv  
Rădoiu Nicolae Valer

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Red/Dact IV



EvaluariAZ.ro

Nr. intrare	228/1 / 13. NOV. 2023
Nr. ieşire	/

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cislădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

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

**Adresa:** Cislădie , strada SELIMBARULUI , FN

**Proprietar:** Orasul Cislădie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cislădie

**Utilizator desemnat:** Orasul Cislădie

**Data inspectiei:** 07.11.2023

**Data evaluării:** 07.11.2023

**Data intocmirii raportului de evaluare:** 10.11.2023

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisladie**

Catre:

**Orasul Cisladie , in calitate de Client**

si

**Orasul Cisladie, in calitate de Utilizator desemnat**

## **Stimati parteneri,**

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

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
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 evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

#### II. Prezentarea datelor

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

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport



**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului		Orasul Cisnădie	
Nume proprietar		Orasul Cisnădie-domeniul privat	
Proprietate		Existenta	
Tip proprietate evaluata		Teren	
Subtip proprietate		teren; intravilan constructii;	
Cod postal		555300	
Adresa proprietatii		Judet,Sibiu /Cisnădie/strada SELIMBARULUI , FN	
Carte Funciara nr.		114164	
Numar cadastral		114164	
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		-Extras cf cu nr. 114164 --incheiere cu nr.42570/04.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.848/03.11.2023 ; -Plan de situatie Da	
Dreptul de proprietate		Teren:Drept deplin	
Utilizare existenta constatata		Teren intravilan;	
	Teren	St (mp)	Din acte 5.416 ; masurata 5.416
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4.9695	
Valoare abordare prin comparatii		1.527.000	LEI
Inspectie realizata de evaluator autorizat:		AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR	
Data inspectiei		07.11.2023	
Data evaluarii		07.11.2023	
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		1.527.000	LEI
		307.300	EURO

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



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

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

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR  
 Leg.10106 –valabil 2023





## 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 Cisnadia -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadia**

### 2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

### 3. Identificarea imobilului supus evaluarii

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 5.416 mp , CF 114164 nr. cad 114164 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
 (pag.1)



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

Nr 21974 din 01/11/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr 848 din 03/11/2023

**În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN**

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

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

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

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

**2. REGIMUL ECONOMIC**

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



**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* SUBZONA: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICIU; L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
  - \* UTILIZĂRI ADMISE L3 - sunt admise următoarele utilizări:
    - locuințe în proprietate privată, construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor căi de acces carosabile și pistonale private parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii
    - amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri CONFORM ANEXE L3 SI M1
  - \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONFORM ANEXE L3 SI M1
  - \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT CONFORM ANEXE L3 SI M1
  - \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
  - \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
  - \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
  - \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR CONFORM SUBZONA L3 SI M1
  - \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ CONFORM SUBZONA L3 SI M1
  - \* L3 - POT (maxim P+3-4) = 30%
  - \* L3 - CUT (maxim P+3-4) = 1.0
  - \* LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI: STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- continuare anexa...

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**VANZARE IMOBIL-TEREN**

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

**5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în 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 / nelncadrarea 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.



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

F.6.1  
 (pag.3)

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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)

DTAC

DTDE

DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- |  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |                      |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     |                      |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban |                      |

d.2 Avize și acorduri privind:

- securitatea la 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,  
 Serban Daniela

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 03.11.2023



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

**F.6.1**  
(pag 4)

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 .....



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

\*SUPRAFATA TERENULUI: 5.416 mp

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.SELIMBARULUI , FN , Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**

114164

**Carte Funciara:**

114164

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

Sacte=5.416 ; mp ;Smas =5.416 mp

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piața.**

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

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 07.11.2023

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

Data evaluării: 07.11.2023

Data intocmirii raportului: 10.11.2023

**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

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.1845 din 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.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm\\_term=82500-0-1500](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=82500-0-1500)

**COMPARABILA B:** internet și informații telefonice

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819)

**COMPARABILA C:** internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-pentru-dezvoltat-3445-mp-utilitati-la-5-cisnădie-IDvGon.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 și ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
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 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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
furnizate de terțe părți.

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

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, 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. Declararea conformității 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)
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;



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

**13. Riscul evaluarii**

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării 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;
  - 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 mentine 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 preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata  
 Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru  
 valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si  
 cantitate a informatiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

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

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

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

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridica**

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

- Extras cf cu nr. 114164 –incheiere cu nr.42570/04.05.2023
- Certificat de urbanism cu nr.848/03.11.2023 ;
- Plan de situatie Da

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

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

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada SELIMBARULUI , FN , zona în 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 ;



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

- 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 SELIMBARULUI , FN
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Decriere amplasament**

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

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

**5. Decrierea terenului**

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 5.416 mp din acte si 5.416 mp - masurata, categoria de folosinta: arabil, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 848/03.11.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 38 ml la str.;

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie****5. Date privind impozitele si taxele**

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

**6. Istoric, incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente**

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

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

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

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

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- 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>

**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 periferic**

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 prețuri 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 prețurilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub prețurile de oferta. Deși Banca



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

**Oferta competitivă si analiza cererii**

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

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei 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.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

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 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 veniturii rezidual datorat terenului.

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

**IV. EVALUARE**

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

**Evaluarea terenului**

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.  
 - Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

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

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

metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adevate) 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 Comparația directă**

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

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

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

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

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

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

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>1.527.000 LEI echivalent 307.300 euro</b>
---	--

**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 1.527.000 LEI echivalent 307.300 EURO**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

**Valoarea de piata:**

**1.527.000 LEI echivalent 307.300 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit 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 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.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**









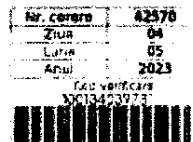
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114164 Cisnădie



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referința
A1	114164	5.416	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința	
<b>51781 / 23/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 452, din 23/05/2022 emis de Chirița Claudia Mariana + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr. 30353/2022;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 114164 a imobilului cu numarul cadastral 114164 / UAT Cisnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113547 inregistrat in cartea funciara 113547;	A1
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnădie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;; dobandit prin Lege, cota actuala 1695/9547 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 91894 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113333/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	A1
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de Notariatul de Stat Judetean Sibiu;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativa, cu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17962 din 19/02/2021;; dobandit prin Lege, cota actuala 1695/9547 2) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 91894 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113333/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 17962 din 19/02/2021;	A1 / B.16
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnădie;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;; dobandit prin Lege, cota actuala 4892/9547 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 91894 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113334/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	A1
Act Administrativ nr. 2594, din 27/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SIBIU;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE cu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17961 din 19/02/2021; incheierea nr. 17961 din 19/02/2021;; dobandit prin Lege, cota actuala 4892/9547 2) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 91894 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113334/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 17961 din 19/02/2021;	A1 / B.16
Adresa nr. 3502/1981, din 01/01/1981 emis de Consiliul Popular al Orasului Cisnădie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;; dobandit prin Lege, cota actuala 720/9547 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113547/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 91894 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 113338/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 2594 din 27/07/1981;	A1
Act Administrativ nr. FN, din 18/02/2021 emis de OCPI SIBIU;		
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativa cu titlu de drept transfer, incheierea nr. 17960 din 19/02/2021;; dobandit prin Lege, cota actuala 720/9547 2) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE	A1 / B.16

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare emise la adresa apee.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Carte Funciară Nr. 114164 Comuna/Oras/Municipiu. Cisnădie

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

**C. Partea III. SARCINI .**

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



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

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

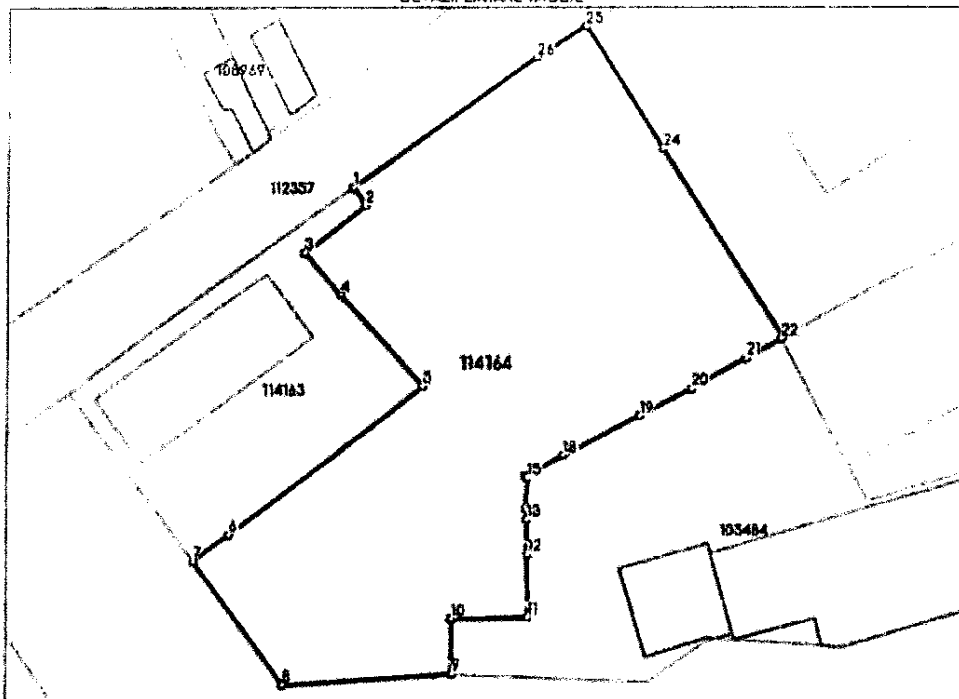
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
114164	5.416	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	5.416	-	-	-	LOT 2, gradina; IMOBILUL NU ESTE IMPREMIUIT.

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
1	2	3.809	2	3	13.511
3	4	9.85	4	5	21.384
5	6	42.657	6	7	7.823
7	8	26.556	8	9	29.511
9	10	9.483	10	11	13.354
11	12	10.959	12	13	6.172



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

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	1 982	14	15	5 483
15	16	0,494	16	17	2,14
17	18	5,293	18	19	14 927
19	20	10,141	20	21	10 785
21	22	6 95	22	23	0 323
23	24	39 3	24	25	24,997
25	26	10,135	26	1	38 867

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

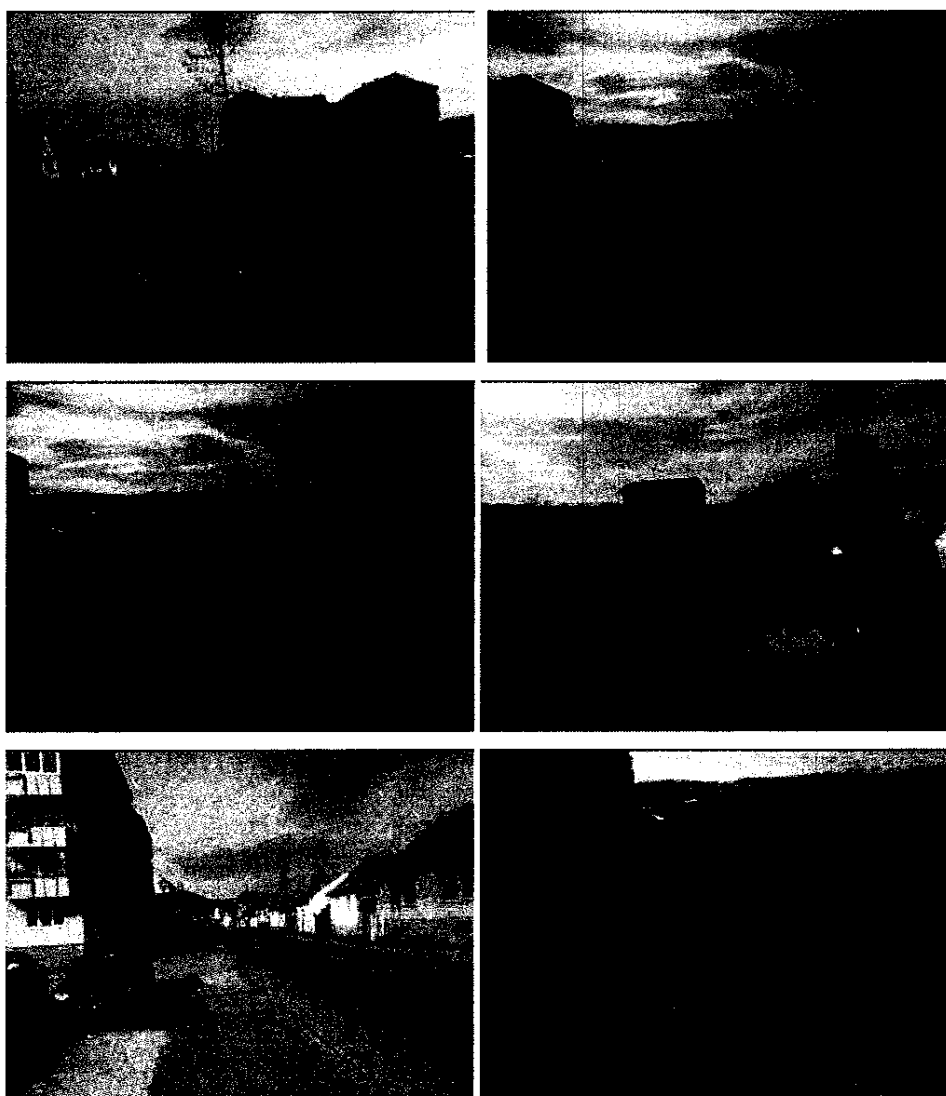
Data și ora generării,  
 04/05/2023, 11:04







**FOTOGRAFII**





**Anexe de calcul:**

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	114164	Nr. cad	114164	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		55,00	65,00	52,00
Data ofertării		noimbrie 2023	noimbrie 2023	noimbrie 2023
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		49,50	58,50	49,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,50	58,50	49,40
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,50	58,50	49,40
<b>Condiții ale pieței</b>	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,50	58,50	49,40
<b>Localizare</b>	Cisnădie - str.Selimbarului ,Fn	Cisnădie -inferior	Cisnădie-similar	Cisnădie -inferior



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisladie**

		10%	0%	10%
		5	0	5
Preț ajustat (Euro / mp)		54,45	58,50	54,34
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	<b>5.416,00</b>	<b>1.500</b>	<b>3.819</b>	<b>3.545</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-3%	-2%
		-3	-1,76	-1,09
Preț ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de 38 m	deschidere 22-similar	deschidere 26-similar	deschidere-26 ml-inferior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
<b>Amenajare</b>	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		51,73	56,75	53,25
ajustare totală brută		8	2	6
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14,0%	2,7%	11,6%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>56,75</b>	<b>51,73</b>	<b>56,75</b>	<b>53,25</b>
	Suprafata teren exclusiv =	<b>5.416,00</b> mp		
	Valoare lei/Euro =	4,9695		
	Valoare teren exclusiv =	1527281 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=echivalent	<b>1.527.000</b> LEI		
		<b>307.300</b> EURO		



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

\*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 10% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

### Ajustare

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare -s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei A, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului ; -s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari , ajustare negativa la comparabila A, B,C , aceasta avand o suprafata mai mica este mai atractiva pe piata imobiliara-s-a aplicat tehnica interviului

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

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

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

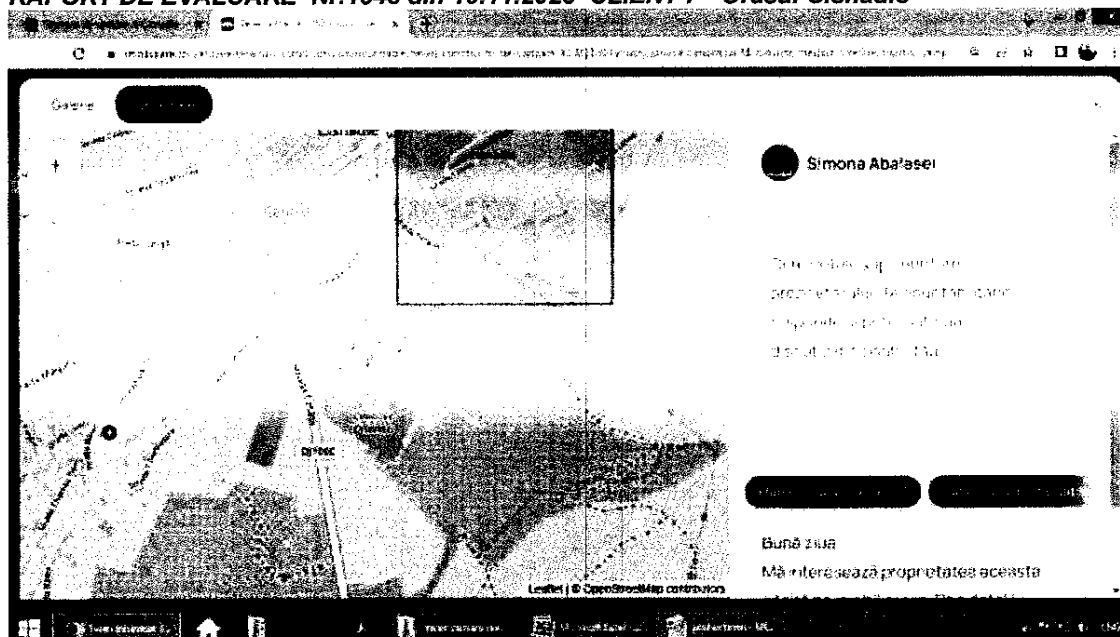
## EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

### Comparabila A





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



Vision Home va propune spre vanzare teren intravilan, avand suprafata de 1500 mp si o deschidere de 22 ml situat la 10 min de centrul orasului Cismadie.

Conform certificatului de Urbanism:

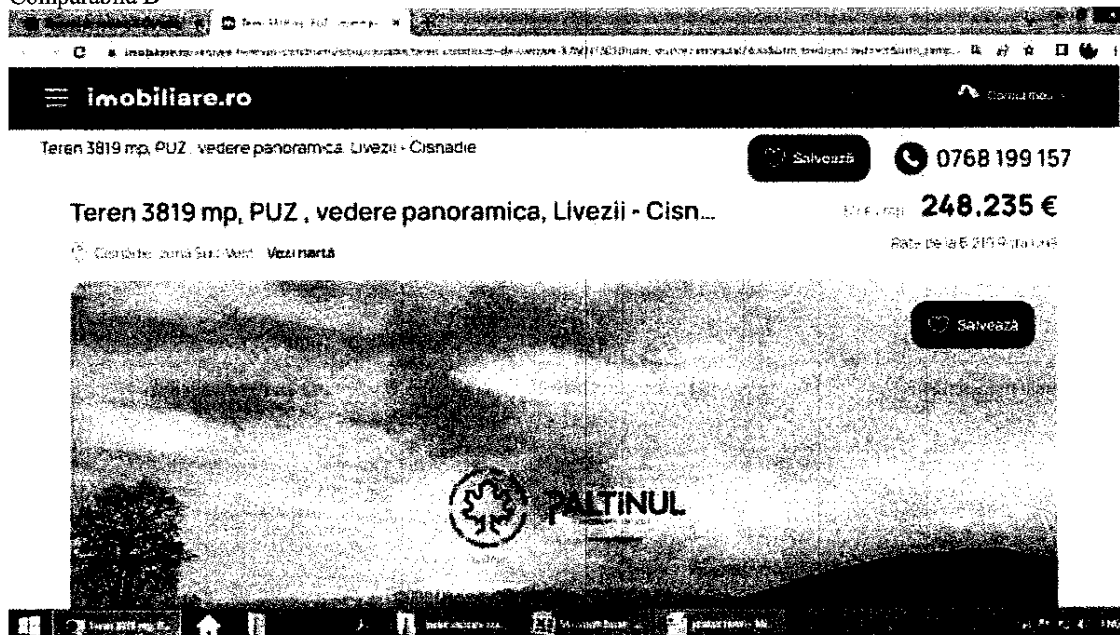
- procentul de ocupare a terenului (POT) 40%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) MAX 0,9 mp PT. P+1, MAX 1,3 mp PT. P+2
- inaltimea constructiilor MAX P+2+M
- zona declarata de interes public L2 - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1 si P+2 situate in noile extinderi.

In imediata apropiere se afla toate utilitatile : gaz, curent, canalizare, alimentare cu apa.

Terenul se vinde la pretul de 55 euro/ mp usor negociabil

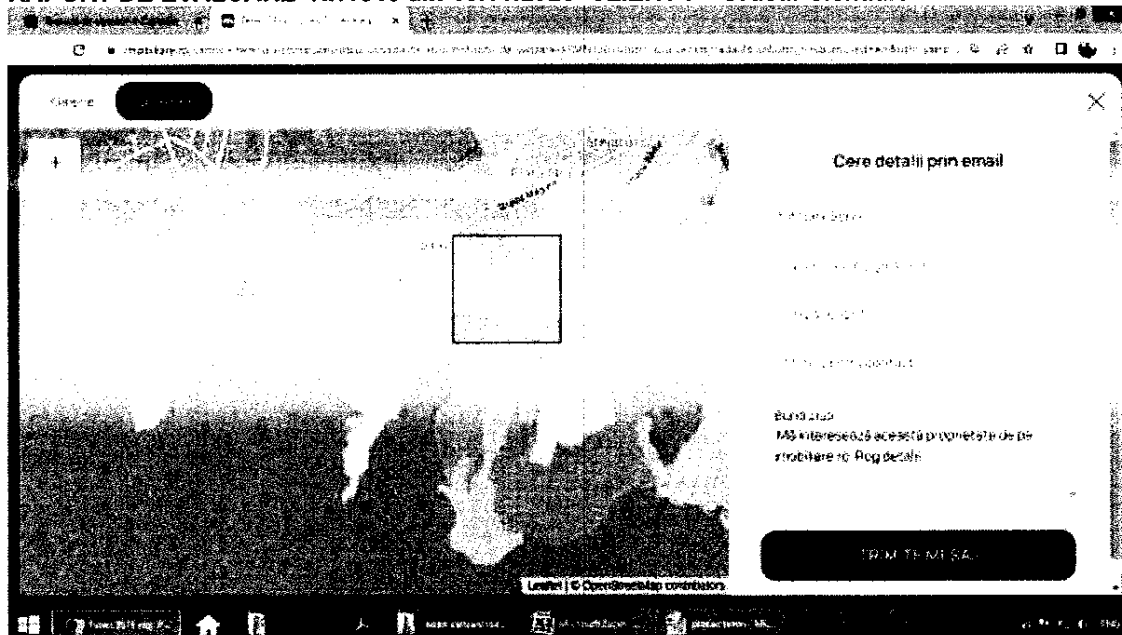
[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cismadie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cismadie&utm\\_term=82500-0-1500](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cismadie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1301V?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cismadie&utm_term=82500-0-1500)

Comparabila B





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



**AMPLASAMENT:** Terenul se afla pe strada Livezii, o zona foarte linistita in mijlocul naturii, cu vedere panoramica spre Muntii Fagaras, varful Magura, Cisnădie, Cetatea si loc. Cisnădioara, cu acces facil dintr-o strada asfaltata si cu utilitati la strada, fiind ideal atat pentru constructia unui ansamblu de locuinte dar si pentru case individuale.

**DESCRIERE:** Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parcele una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu o suprafata de aprox. 1750 mp avand drum prevazut la doua laturi ale parcelei, iar cealalta parcela este in spate cu o suprafata de aprox. 2070 mp.

**ALTE DETALII:** PUZ-ul a fost eliberat recent, iar terenul este pretabil pentru case individuale, cuplate sau insiruite, POT 45%, CUT 0.9 - 1.3. Curentul si gazul se afla pe strada Livezii, la limita parcelei, iar apa si canalul se afla la aproximativ 200m.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadia&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadia&utm_term=248235-0-3819)

Comparabila C



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1845 din 10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia**

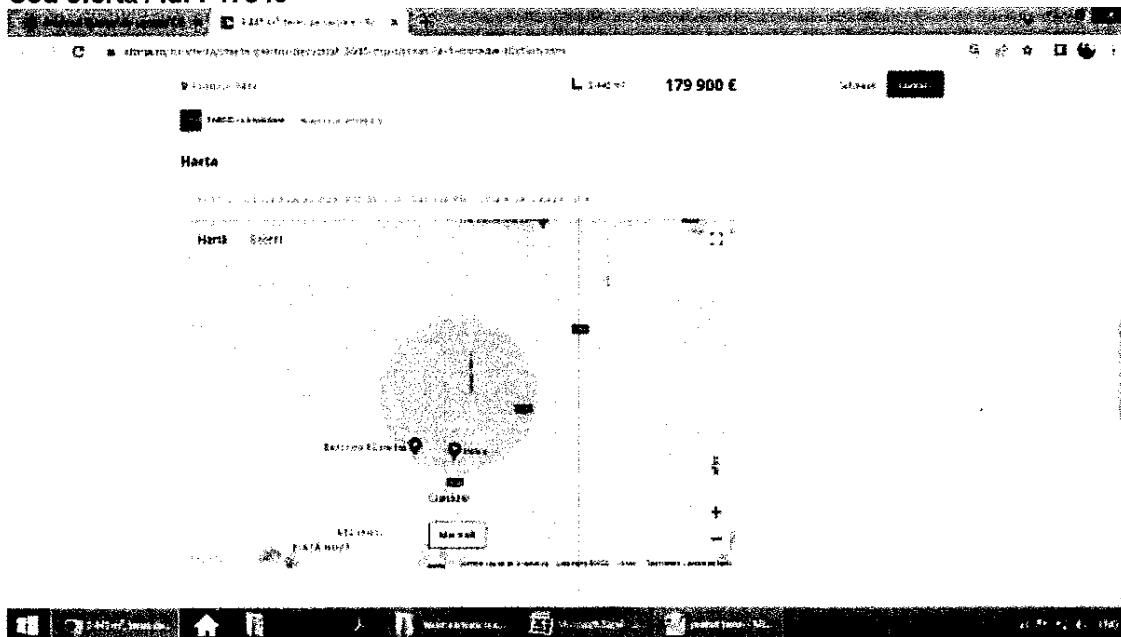


Se vinde o parcela de teren intravilan cu suprafata de 3445 mp, amplasat intr-o zona frumoasa a orasului Cisnadia. Terenul are acces la drumul asfaltat prevazut cu iluminat stradal si are un front de 26 m. Lungimea terenului este de 123 m iar latimea de 26 m. In zona sunt utilitati la 5 m de teren iar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

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

Terenul este amplasat la aproximativ 500 m de iesirea din localitate, iar asta il face un teren atractiv, deoarece este aproape de oras, dar totusi in afara lui, unde este liniste si o priveliste frumoasa.

Contact: 0369.822.822  
 Cod oferta / id: P17840





EvaluariAZ.ro

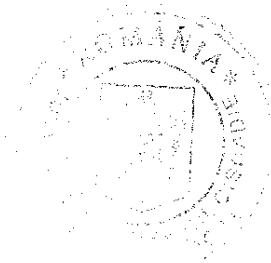
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/EvaluariAZ](https://www.facebook.com/EvaluariAZ)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-pentru-dezvoltat-3445-mp-utilitati-la-5-cisnadie-IDvGon.html>

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**





**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

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

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

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



## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

### A. CAIET DE SARCINI

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

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

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

Administrator: Consiliul Local Cisnădie

Organizatorul procedurii: Consiliul Local Cisnădie

Adresa: 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](mailto:primarie@cisnadie.ro)

Adresa web : [www.cisnadie.ro](http://www.cisnadie.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 arabil înscris în CF nr. 114164 Cisnădie A1 nr. cad. 114164, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului fn. jud. Sibiu, în suprafață de 5416 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie asupra căruia Consiliul Local al Orașului Cisnădie are drept de administrare operativă, în baza HCL nr. 274/12 decembrie 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. Cisnădie cu drept de administrare Consiliul Local al Orașului Cisnădie ;

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

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

#### **Regim economic**



Folosința actuală a terenului este arabil ;

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

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

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

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

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

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) libera concurență;
- d) 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 identicată 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.cisnădie.ro](http://www.cisnădie.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](http://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. 1846/10.11.2023 și Hotărârea Consiliului Local nr. 274/12 decembrie 2023 și anume **323 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. 114164 CISNĂDIE, NR.  
CAD. 114164, SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STRADA ȘELIMBĂRULUI FN,  
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5416 MP**

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

**2. PLICUL INTERIOR VA CONȚINE:**

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

**Cap.X. Participarea la procedura de licitație**

Numărul de participanți este nelimitat.

**COSTURI ȘI TAXE**

**Garanția de participare**

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

Garanția de participare este de **174.937** 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 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.

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



**Prețul minim de pornire al licitației este de 323 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 174.937 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. Cislădie 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 locului 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 de situația juridică a imobilului așa cum este ea prevăzută în certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023 și de prevederile legale prevăzute în PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021 conform cărora imobilul este situat în zona reglementată M1 și L3 ce are actualmente destinație strictă numai pentru M1 - zonă mixtă rezidențial și L3 - subzone locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor prevăzute la punctul 3 din certificatul de urbanism nr. 848/03.11.2023;

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

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

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

#### **CONTESTAȚII**

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

Contestația va conține următoarele elemente :

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



- în cazul contestatarilor persoane juridice - denumire, sediul, CUI/CIF, nr. înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului, nume, prenume, domiciliu, calitatea reprezentantului legal al persoanei juridice sau nume prenume, domiciliu al reprezentantului convențional al persoanei juridice;

- obiectul contestației;
- motivele de fapt și de drept ale contestației;
- mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- semnătura contestatarului.

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

### **SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

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

### **PROTECȚIA DATELOR**

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



## B. 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](mailto:primarie@cisnadie.ro)  
Adresa web: [www.cisnadie.ro](http://www.cisnadie.ro)

### II. OBIECTUL VÂNZĂRII

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

### 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.

### IV. PROCEDURA ÎN VEDEREA STABILIRII OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI VÂNZAREA IMOBILULUI

Vânzarea bunului imobil 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 si 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 în numerar 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 oferit**.

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 **323 lei/mp**, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de PFA ALTOMI SORIN TOMA, expert evaluator și HCL nr.274/12 decembrie 2023 și



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. Cisnădie.

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 Cisnădie.

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 Cisnădie, 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 Cisnădie 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.



## 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 cumpărătoarei **dreptul de proprietate asupra întregului imobil TEREN în suprafață de 5416 mp, categoria de folosință ARABIL, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Șelimbărului FN, județul Sibiu (așa cum rezultă din certificatul de urbanism numărul 848 emis la data de 03.11.2023 de Primăria Orașului Cisnădie), înscris în Cartea Funciară numărul 114164 Cisnădie, A1 număr cadastral 114164**, proprietatea ORAȘULUI CISNĂDIE Domeniul Privat, cu drept de administrare operativă CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE, 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 Cisnădie, conform ordinului de plată numărul \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, vizat de Banca \_\_\_\_\_, emis la data de \_\_\_\_\_ de BANCA \_\_\_\_\_, reprezentând garanția din timpul licitației.-----

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

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

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

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

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

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

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



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

**CUMPĂRĂTOR,**



**D. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE**

**Formular A**

***FISA CU INFORMATII***

**SUBSEM NATUL** \_\_\_\_\_ **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)*



**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 Cislădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea mea/noastră/societ[ă]ii, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Data completării \_\_\_\_\_  
OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizată)



**DECLARAȚIA DE PARTICIPARE**

**SUBSEMNETUL** \_\_\_\_\_ **CNP** \_\_\_\_\_  
**DOMICILIAT ÎN** \_\_\_\_\_ **STRADA** \_\_\_\_\_  
**NR** \_\_\_\_\_, **JUDEȚUL** \_\_\_\_\_, **IDENTIFICAT CU CI SERIA** \_\_\_\_\_,  
**NR.** \_\_\_\_\_, **ELIBERATĂ DE** \_\_\_\_\_ **LA DATA DE** \_\_\_\_\_  
**PRIN PREZENTA DORESC SĂ PARTICIP LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ**  
**DIN DATA DE** \_\_\_\_\_, **ORA** \_\_\_\_\_, **PENTRU VÂNZAREA**  
**TERENULUI PROPRIETATEA DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI**  
**CISNĂDIE CU DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVĂ CONSILIUL LOCAL**  
**AL ORAȘULUI CISNĂDIE, ÎNSCRIS ÎN CF** \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
**ÎN SUPRAFAȚĂ DE** \_\_\_\_\_ **MP, SITUAT IN ORASUL CISNADIE**  
**STR** \_\_\_\_\_ **NR** \_\_\_\_\_.

**DATA**

**CANDIDAT/OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizată)*



Formular D

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

**OFERTA DE LICITATIE**

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind vânzarea terenului proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie cu drept de administrare operativă Consiliul Local al Orașului Cisnădie, situat în or. Cisnădie, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. Sibiu, identificat prin CF \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ mp;

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta, în condițiile impuse prin caietul de sarcini.

Oferim suma de \_\_\_\_\_ lei/mp.

**OFERTANT,**  
*(semnatura si stampila)*



**Formular E**

Societatea \_\_\_\_\_  
Sediul \_\_\_\_\_  
CUI \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE PRIVIND  
respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului**

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

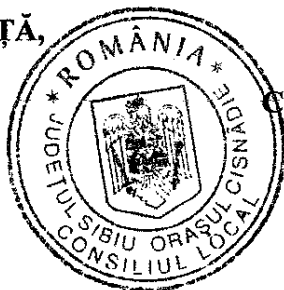
Mă angajez ca pe parcursul exercitării dreptului de posibil viitor proprietar, să  
respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

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

*Data completării:*

**OFERTANT,**  
*(semnatura și stampila)*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL ȚUREA**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

