

Avizat
Secretar General
Ciprian-Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. 15 identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Frățilă Ligia-Maria și Frățilă Cristinel-Dumitru

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de ____ consilieri, la data de ____ iunie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 14233/20.06.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 14134/20.06.2024 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. 15 identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Frățilă Ligia-Maria și Frățilă Cristinel-Dumitru, întocmit de Direcția Tehnică;

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

În conformitate cu:

-art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
-art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
-art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
-art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

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), art.243 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr. 1940/20.06.2024 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14228/20.06.2024 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în orașul Cisnădie _____, identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9 în suprafață de 379 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 379 mp, identificat în CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Abatorului nr. 15, către Frățilă Ligia-Maria și Frățilă Cristinel-Dumitru.

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 95.300 lei, conform raportului de evaluare.

Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare.

Art.5 Se aprobă ca în baza contractului de vânzare să se radieze dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al oraşului Cisnădie din evidenţele Cărţii Funciare.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredinţează primarului oraşului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

Art.7 Comunicarea şi publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcţiei Administraţie Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie, în data iunie 2024, cu voturi „.....”.

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**



DIFUZARE:

- Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar general al orasului
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- Compartimentul financiar-contabilitate
- Frățiță Ligia Maria și Frățiță Cristinel Dumitru, Cisnădie, Str.Abatorului nr.15
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția Tehnica
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr. 14234/20.06.2024

De acord,
Primar,
Gheorghe Huja



RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str. Abatorului nr. 15 identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr. cadastral 106701, CF vechi 10269, nr. topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru

Imobilul situat în orașul Cisnădie str. Abatorului nr. 15, cu suprafața de teren de 379 mp, identificat în CF 106701 Cisnădie, nr. cadastral 106701 CF vechi 10269, nr. topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, a fost atribuit în baza Legii nr. 15/2003 către Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru prin H.C.L. nr. 45/2008, în vederea construirii unei locuințe. Susnumitul a edificat pe terenul specificat mai sus o casă de locuit S+P+M, conform CF nr. 106701 Cisnădie, Ctr. A1.1, nr. top 3816/1/9.

Prin adresa nr. 16651/24.08.2023 dosar completat prin adresa nr. 12991/05.06.2024, beneficiarul atribuirii acestui teren, solicită cumpărarea lui, conform Art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, care specifică următoarele: "După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local."

Expertiza tehnică întocmită de un expert evaluator la data de 20.06.2024 prin raportul de evaluare nr. 1940/20.06.2024., înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14228/20.06.2024 specifică faptul că valoarea de piață a terenului la care facem referire este 251 lei/mp, respectiv 95.300 lei.

Față de cele expuse se propune inițierea unui proiect de hotărâre de vânzare fără licitație a terenului în suprafață de 379 mp, identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr. cadastral 106701, CF vechi 10269, nr. topografic 3816/1/9, către Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru cu domiciliul în orașul Cisnădie str. Abatorului nr. 15 cu prețul de 251 lei/mp, respectiv 95.300 lei.

Director executiv,
Nicolae Valer Rădoiu

Red/Dact. IV



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr . 14233/20.06.2024

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. FN identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru

Având în vedere prevederile art.136 alin.8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. FN identificat prin CF 106701 Cisnădie, nr.cadastral 106701, CF vechi 10269, nr.topografic 3816/1/9 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru.

Prin Art. 8 din Legea nr.15/2003 :după finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local Cisnădie poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local Cisnădie.

Numitul Frățilă Ligia Maria și Frățilă Cristinel Dumitru, prin adresa nr. 1306/17.01.2024 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 379 mp, atribuit în condițiile Legii nr. 15/2003, pe care a edificat o locuință S+P+M.

Consider oportun ca direcția tehnică să întocmească toată documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre de aprobare a vânzării terenului solicitat.

**PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**



HCL _____ 27 JUN. 2024

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

| | |
|----------------------------|---------------------|
| PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE | |
| REGISTRATURĂ | |
| Nr. intrare | 7228 / 20. IUN 2024 |
| Nr. ieşire | / |

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 379 mp din acte-
masurata 379 mp:**

Adresa: Cisnadie , strada ABATORULUI , NR.15

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 18.06.2024

Data evaluării: 18.06.2024

Data intocmirii raportului de evaluare: 20.06.2024

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, 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 2024



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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Nr. raport/1940/ 20.06.2024

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

| | | | |
|---|---|----------------|-----------------------------|
| Numele beneficiarului | Orasul Cisnadie | | |
| Nume proprietar | Orasul Cisnadie-domeniul privat | | |
| Proprietate | <i>Existenta</i> | | |
| Tip proprietate evaluata | <i>Teren</i> | | |
| Subtip proprietate | <i>teren: intravilan constructii;</i> | | |
| Cod postal | 555300 | | |
| Adresa proprietatii | Judet,Sibiu /Cisnadie/strada ABATORULUI , NR.15 | | |
| Carte Funciara nr. | 16701 | | |
| Numar cadastral | 4241; Top3816/1/9 | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | -Extras cf cu nr. 16701 –incheiere cu nr.63480/18.06.2024 -Certificat de urbanism cu nr.6741/02.10.2023; -Plan de situatie Da | | |
| Dreptul de proprietate | <i>Teren:Drept deplin</i> | | |
| Utilizare existenta constatata | <i>Teren intravilan;</i> | | |
| | Teren | St (mp) | Din acte 379 ; masurata 379 |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | 4.9768 | | |
| Valoare abordare prin comparatii | 95.300 | LEI | |
| Inspectie realizata de evaluator autorizat: | AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR | | |
| Data inspectiei | 18.06.2024 | | |
| Data evaluarii | 18.06.2024 | | |
| VALOAREA DE PIATA recomandata, din care: | 95.300 | LEI | 19.100 EURO |

OBSERVATII SPECIALE

| | |
|--|--|
| Localizare | <i>Urban</i> |
| Nivel de activitate a pietei (NAP) | <i>Scazut , terenul este situat periferic</i> |
| Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus | <i>Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.</i> |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

| | |
|--|---|
| Acces | Da Drum public |
| 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 - Teren aflat in prelungirea unui teren |

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2024



RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 379mp , CF 16701 nr. cad 4241; Top3816/1/9;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

***SUPRAFATA TERENULUI: 379 mp**

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

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.ABATORULUI , NR.15 , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

4241; Top3816/1/9

Carte Funciara:

16701

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

Sacte=379 ; mp ;Smas =379 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**.

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

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 18.06.2024

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

Data evaluarii: 18.06.2024

Data intocmirii raportului: 20.06.2024

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

restricții referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

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

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

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

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

Vanzari:

pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-XCSII302E?lista=309079381&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

COMPARABILA B: internet și informații telefonice

- 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: internet și informații telefonice

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-XCSII301B?lista=3066112&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

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 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 neschimbate în raport cu cele

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismădie
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 furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
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 –

Teren , concesionat , construit proprietar constructie FRATILA LIGIA MARIA , SI FRATILA CRISTINEL DUMITRU

Nu sunt

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

| | |
|---------|--|
| SEV 100 | - Cadrul general (IVS Cadrul general) |
| SEV 101 | - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) |
| SEV 102 | - Documentare și conformare (IVS 102) |
| SEV 103 | - Raportare (IVS 103) |
| SEV 104 | - Tipuri ale valorii (IVS 104) |
| SEV 105 | - Abordări și metode de evaluare |

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 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 tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor 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.1940/20.06.2024 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 putin 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. 16701 –incheiere cu nr.63480/18.06.2024
- Certificat de urbanism cu nr.6741/02.10.2023;
- 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 ABATORULUI , Nr.15 , zona in dezvoltare;
- 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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

- 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 ABATORULUI , NR.15
- 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 Cisnădie, cu acces din strada ABATORULUI , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferica localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada ABATORULUI , 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 379 mp din acte si 379 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 6741/02.10.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – , cu deschidere $d = 12$ ml la str.;

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cismadie, 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 imobiliara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa 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 recesiune

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.1940/20.06.2024 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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- 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: Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cismadie , jud. SIBIU periferic

Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor in aceste zone au crescut continuu in ultimi ani, datorita facilitatilor de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continuua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 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 potentilor 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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, 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 posibilă – 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 aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată 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 localități.

-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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.
- Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare
- Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR | 95.300 LEI echivalent 19.100 euro |
|---|--|

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 95.300 LEI echivalent 19.100 EURO

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 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:

95.300 LEI echivalent 19.100 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 enunțate 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,

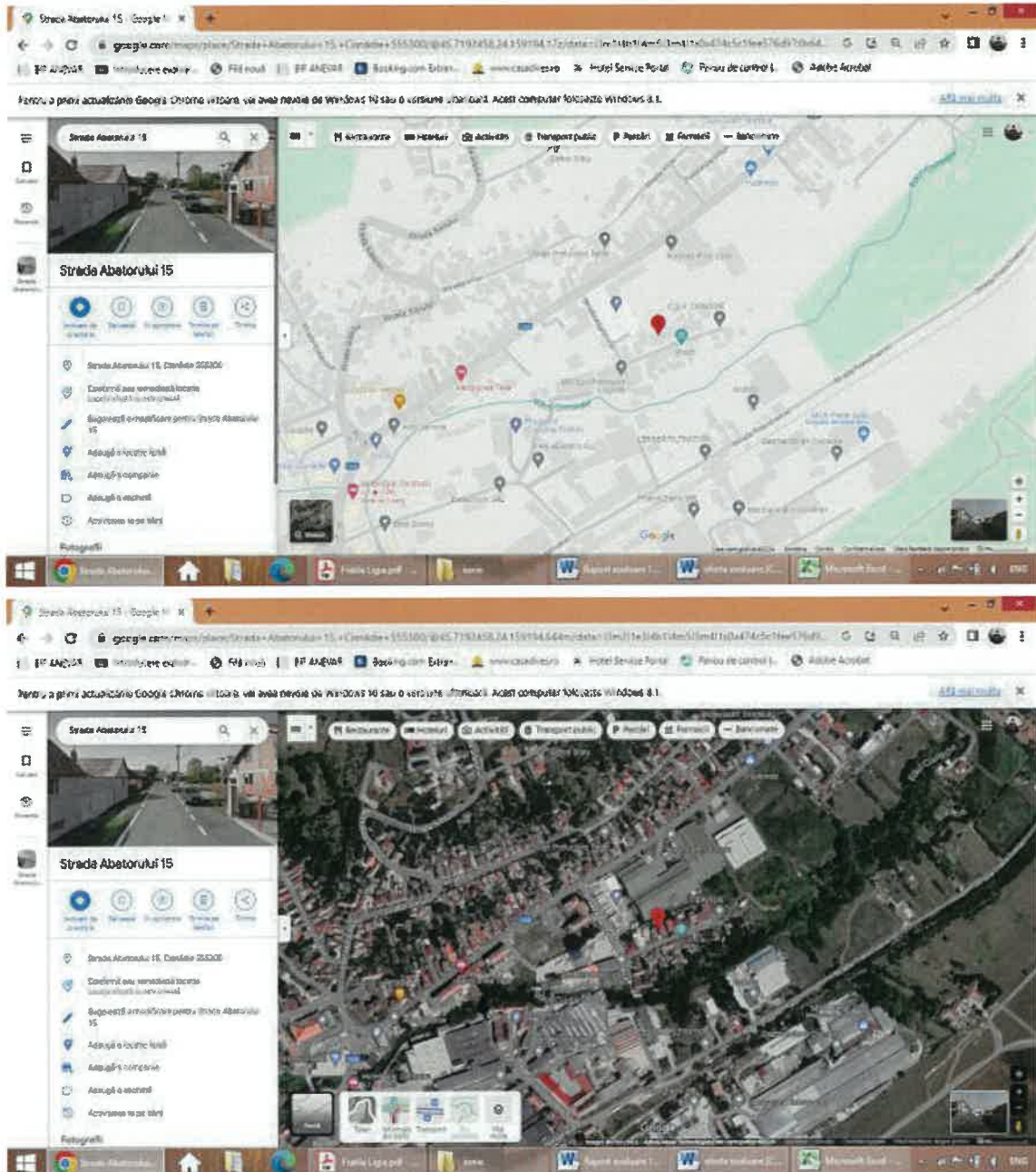
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

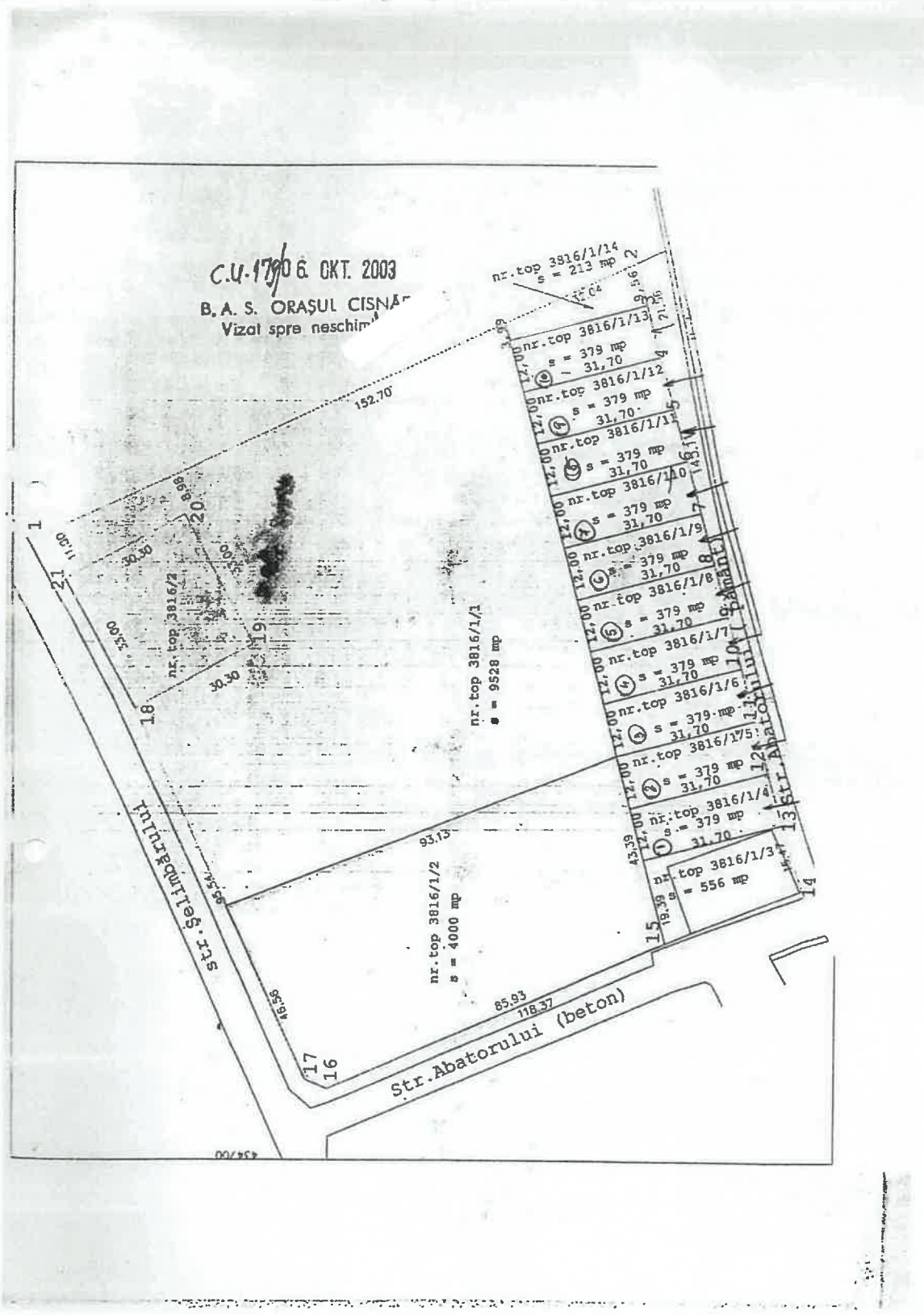


RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 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. 106701 Cisnădie

| | |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere | 63480 |
| Ziua | 18 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2024 |
| Cod verificare 100169461538 | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10269

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 4241 Top: 3816/1/9 | 379 | |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|---------------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/9 | Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu | casa de locuit Sp+P+M compusa din : la subsol: CT, pivnita, scari, scari; la parter: antreu, baie, dormitor, camera, camera,bucatarie, scari, scari, terasa; la mansarda: mansarda, baie, logie, 3 dormitoare, garderoba, scari, terasa |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 27579 / 21/11/2006 | | |
| Hotarare nr. 93/2001,206/2006 emis de CONSILIUL LOCAL; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 10269) | A1 |
| 1311 / 14/01/2009 | | |
| Certificat nr. 107/2008 emis de Primaria Orasului Cisnădie (autorizația de construire nr. 113/2006 , procesul verbal de receptie 107/2008, documentația cadastrală avizată și recepționată cu nr. 9/2009 de către OCPI Sibiu); | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) FRATIȚA LIGIA MARIA 2) FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU | A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 19228 / 23/08/2006 | | |
| Hotarare nr. 145/2006; | | |
| C1 | Intabulare, drept de FOLOSINTApe durata existentei construcțiilor in vederea construirii unei locuinte in cond. Lg. 15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FRATIȚA LIGIA MARIA, si 2) FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 10269) | A1 |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte Funciară Nr. 106701 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|----------------------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 4241 Top: 3816/1/9 | 379 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 379 | - | - | 3816/1/9 | gradina |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | Top: 3816/1/9 | construcții de locuințe | - | Cu acte | casa de locuit Sp+P+M compusa din : la subsol: CT, pivnita, scari, scari; la parter: antreu, baie, dormitor, camera, camera, bucatarie, scari, scari, terasa; la mansarda: mansarda, baie, logie, 3 dormitoare, garderoba, scari, terasa |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 18/06/2024, 09:51

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
(pag.1)



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

Nr. 19301 din 02/10/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 741 din 02/10/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE
 cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnădie, localitate componentă
 - , cod poștal 555300, Piata Revoluției, nr. 1, bloc , scara , et. , ap. ,
 tel/fax 0372714180, e-mail primaria@cisnadia.ro înregistrată la nr.19301 din 02/10/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, localitate
 componentă - , cod poștal 555300, bloc -, scara -, et. -, ap. -,
 - sau identificat prin CF 106701 nr. topografic / nr. cadastral 3816/1/9 / 4241

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
 * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B1) intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege,
 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNĂDIE cota 1/1; B2) intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit
 prin Construire, FRATIȚA LIGIA MARIA SI FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU cota 1/1; C1) intabulare, drept de
 FOLOSINTA pe durata existentei construcțiilor în vederea construirii unei locuințe în cond. Lg. 15/2003,
 dobandit prin Lege, FRATIȚA LIGIA MARIA si FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU cota 1/1
 * grevat cu servitute NU
 * zona protejată NU
 * cu interdicții de construire NU
 * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: ARABIL
 * destinația: L1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
 * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L.154/2021
 * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

F.6.1
 (pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA:L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Retras cu minim 5m fata de aliniament
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L1 Cismădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT: va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * ÎMPREJMUIRI: se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
 gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * SUPRAFATA TERENULUI:379mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
 VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

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 / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Județul Sibiu
Consiliul Local al
Orașului Cisnădie

PROCES VERBAL
DE PUNERE ÎN POSESIE NR. 6972 DIN 22.08.2006

Între Consiliul Local al orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Î
nr.1, reprezentată prin primar Johann Krech și director executiv d. Stela Heutschy, în
calitate de predător

și

FRAȚILĂ LIGIA MARIA și FRĂȚILĂ CRISTINEL DUMITRU, domiciliați în Cisnădie, str.
Florilor nr.8, în calitate de primitor.

1. Se pune în posesie **FRAȚILĂ LIGIA MARIA și FRĂȚILĂ CRISTINEL DUMITRU**,
domiciliați în Cisnădie, str. _____ cu terenul identificat prin CF 8675 Cisnădie, nr. top
3816/1/9, în suprafață de 379 mp, situat în Cisnădie, str. Abatorului, destinat construirii unei
locuințe, pe durata existenței acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003,
precum și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. 145/2006.

2. Dobânditorul se obligă să-și noteze dreptul de atribuire în documentele de
publicitate imobiliară.

3. Beneficiarul terenului specificat mai sus, este obligat să obțină autorizația de
construire a locuinței proprietate personală, până la data de 04.10.2006 și să o realizeze cu
respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și la termenele specificate.

4. În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la punctele nr.2 și 3, prin hotărâre a
consiliului local, i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

Anexe :

- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.145/2006;
- Schema cu amplasamentul terenului.

PREDĂTOR,
Primăria orașului Cisnădie,

Primar,
Johann Krech

Director executiv, d.
Stela Heutschy

Vizat juridic,
Anda Spinel



BENEFICIAR,

Frățilă Ligia Maria

Frățilă Cristinel Dumitru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

**ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

HOTĂRĂREA NR. 145

privind repartizarea terenului identificat prin CF 8675 Cisnădie nr. top 3816/1/9, în suprafața de 379 mp, situat pe str. Abatorului, pentru construirea de locuințe, în condițiile Legii nr. 15/2003, către familia Frații Cristinel și Frații Ligia

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri la data de 27 iulie 2006,

Având în vedere procesul verbal nr.5/06.07.2006 al comisiei constituită în baza Dispoziției primarului nr.390/2006, care a analizat cererea de schimb înaintată de către Frații Cristinel, precum și raportul nr. 4240 din 14.07.2006 întocmit de comisia de identificare și inventariere a terenurilor pentru punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr.15/2003;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea și administrarea teritoriului, urbanism, domeniul public și privat, gospodărie comunală, mediu și al comisiei juridice, integrare europeană, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură și culte;

În conformitate cu art. 4 și art.5 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și art. 4 și 5 din Hotărârea Guvernului României nr. 896/2003, privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

În temeiul dispozițiilor art. 38 alin. (2) lit., h^a și art. 46 alin (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 completată și modificată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă retragerea dreptului de folosință a terenului repartizat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146/2005 către Frații Cristinel și Frații Ligia Maria, în suprafață de 436 mp, identificat prin nr. top 6235/1/6, situat pe str. Prunului.

Art.2 Se aprobă cererea familiei Frații Cristinel și Frații Ligia Maria și se atribuie suprafața de teren de 379 mp, identificată prin CF 8675 Cisnădie nr. top 3816/1/9, situat pe str. Abatorului, în folosință gratuită, pentru construirea de locuințe.

Art.3 Beneficiarii suprafeței de teren specificate la art.2, sunt obligați să obțină autorizația de construire a locuinței proprietate personală, până la data de 04.10.2006 și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 În cazul nerespectării condițiilor menționate la art.3, prin hotărâre a consiliului local se poate retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Art.5 Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează d-lui viceprimar și serviciului public de administrarea domeniului public-privat și gospodărie comunală, care, în termen de 15 zile de la adoptarea prezentei, vor preda pe baza de proces verbal, suprafața de teren către beneficiarii acesteia.

Art.6 Comunicarea prezentei hotărâri se va asigura de către serviciul administrație publică locală și resurse umane.

Adoptată în Cisnădie la data de 27 iulie 2006, cu 14 voturi "pentru"
1 vot „împotriva”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dănuț Mihai Filip

Contrașemneaza:

Secretar,
Adrian Șteva



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie -
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie -
- secretar -
- Direcția economică -
- Serviciul public de administrarea domeniului public-privat -
- Frății Cristinel Cisnădie, str. Florilor nr.8 -
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- arhitect șef -
- afișaj -

Red./dact.N.R.
11 ex.

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Anexe de calcul:

| Anexa A Evaluare teren | | | | |
|--|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| NR. CF | | 16701 Nr. cad | 4241 | nr.top 3816/1/9 |
| Elemente de comparație | Terenul evaluat | Teren comparabil "A" (oferta) | Teren comparabil "B" (oferta) | Teren comparabil "C" (oferta) |
| Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp) | | 54,00 | 65,00 | 66,67 |
| Data ofertării | | Iunie 2024 | Iunie 2024 | Iunie 2024 |
| Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10% | | 48,60 | 58,50 | 60,00 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 48,60 | 58,50 | 60,00 |
| Restricții legale | in apropiere | similar | similar | similar |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 48,60 | 58,50 | 60,00 |
| Condiții ale pieței | 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) | | 48,60 | 58,50 | 60,00 |
| Localizare | Cisnadia - str.AbatoruluiFN | Cisnadia-inferior | Cisnadia-superior | Cisnadia-superior |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

| | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | 5% | -10% | -10% |
| | | 2 | -6 | -6 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 51,03 | 52,65 | 54,00 |
| Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) | 379,00 | 845 | 3.819 | 1.200 |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp) | | 1% | 3% | 1% |
| | | 1 | 1,58 | 0,54 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 51,54 | 54,23 | 54,54 |
| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile | apa ,gaz curent, canal | similar | similar | in zona |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 51,54 | 54,23 | 54,54 |
| Deschidere (forma) | Acces -deschidere de 12m | deschidere 9,4- superior | 2 deschideri - superior | deschidere-24ml- superior |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp) | | -2% | -5% | -5% |
| | | -1,03 | -2,71 | -2,73 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 50,51 | 51,52 | 51,82 |
| Amenajare | Liber | liber | liber | liber |
| ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 50,51 | 51,52 | 51,82 |
| ajustare totală brută | | 4 | 10 | 9 |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare) | | 7.4% | 15,6% | 13,9% |
| Preț ajustat (Euro / mp) | 50,51 | 50,51 | 51,52 | 51,82 |
| | Suprafata teren exclusiv = | 379,00 mp | | |
| | Valoare lei/Euro = | 4,9768 | | |
| | Valoare teren exclusiv = | 95271 LEI | | |
| | Valoare totala teren rotunjita=echivalent | 95.300 LEI | | |
| | | 19.100 EURO | | |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

*NOTA; Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul 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 regasesc 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 negativa in cazul comparabilei B,C, aceasta este situata in zona superioara proprietatii subiect, mai aproape de case si centrul orasului, pozitiva la comparabila A, fiind mai departe de centrul orasului; s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata: S-au aplicat ajustari, ajustare pozitiva la comparabila A, B, C aceasta avand suprafata mai mare este mai putin 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 - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi superior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

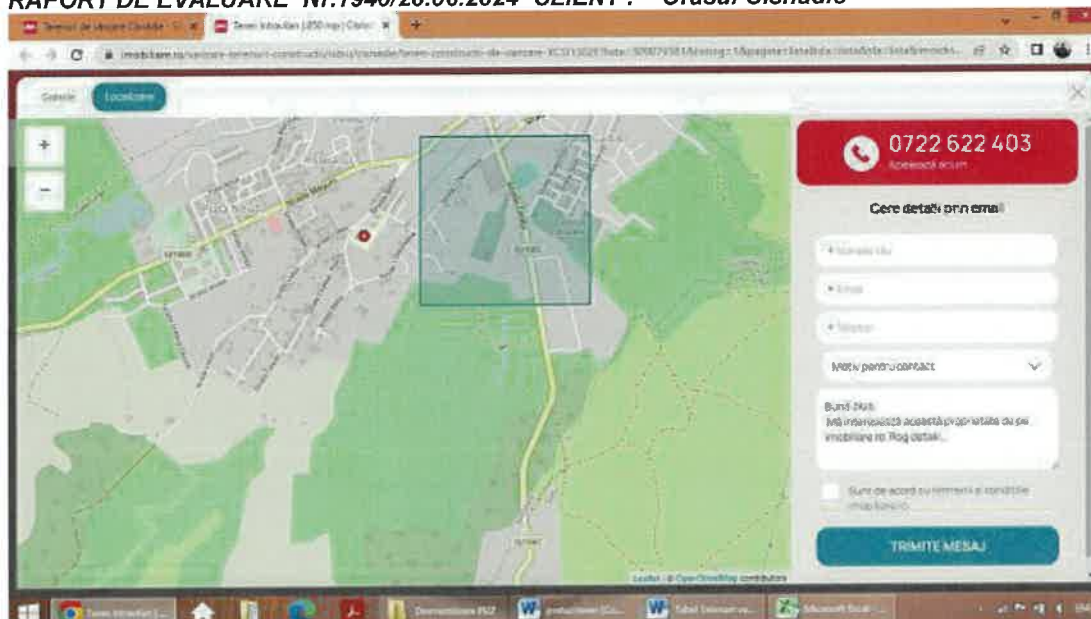
Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustari la comparabila A, B, C intrucat acestea sunt terenuri, libere, neconstruite -tehnica interviului

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A

The screenshot displays a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land (Teren Intravilan) with an area of 850 square meters, located in Cisnadie. The price is listed as 45,630 €. The listing includes a contact person, Etelka Baciu, with a phone number 0722 622 403. There are buttons for 'Trimiteti mesaj' and 'Trimite linkul unui prieten pe:'. The image shows a sign that says 'TEREN DE VANZARE' (Land for Sale).

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



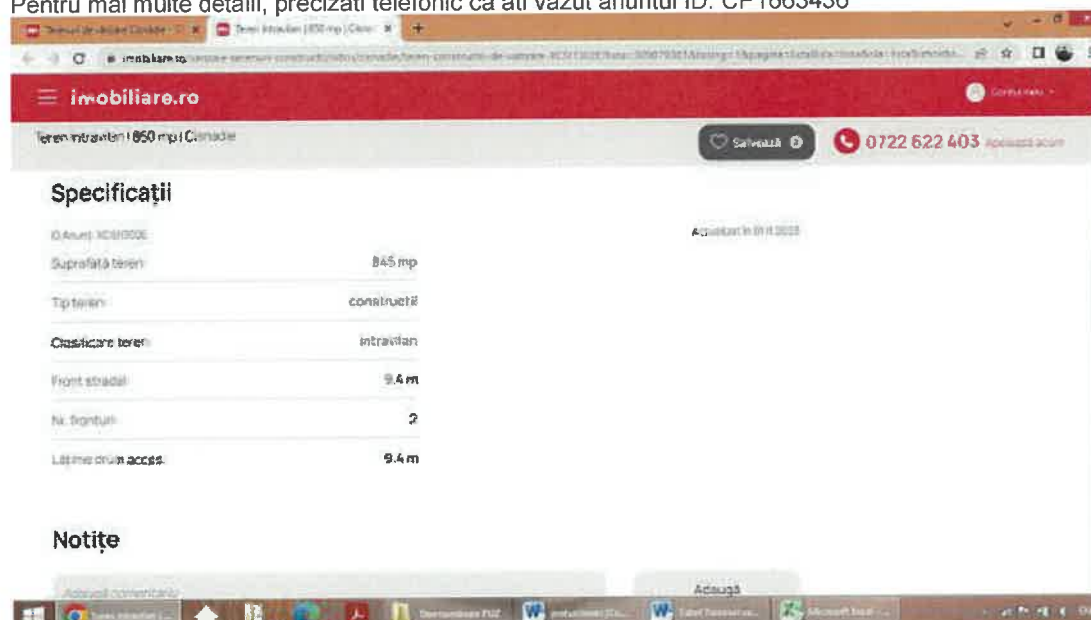
Terenul este cu doua fronturi stradale in suprafata de 850 mp:

- Deschidere 9.40 ml
- Adancime 78.78/68.08 ml
- Regim de inaltime P sau P+2 NIVELURI

Toate utilitatile sunt la granita terenului. Nu necesita PUZ. Deschidere la 2 strazi, posibilitate de extindere pana la 3.500 mp.

Terenul este situat intr-o zona cu interes si potential maxim, pretabil pentru o dezvoltare imobiliara. Merita vazut.

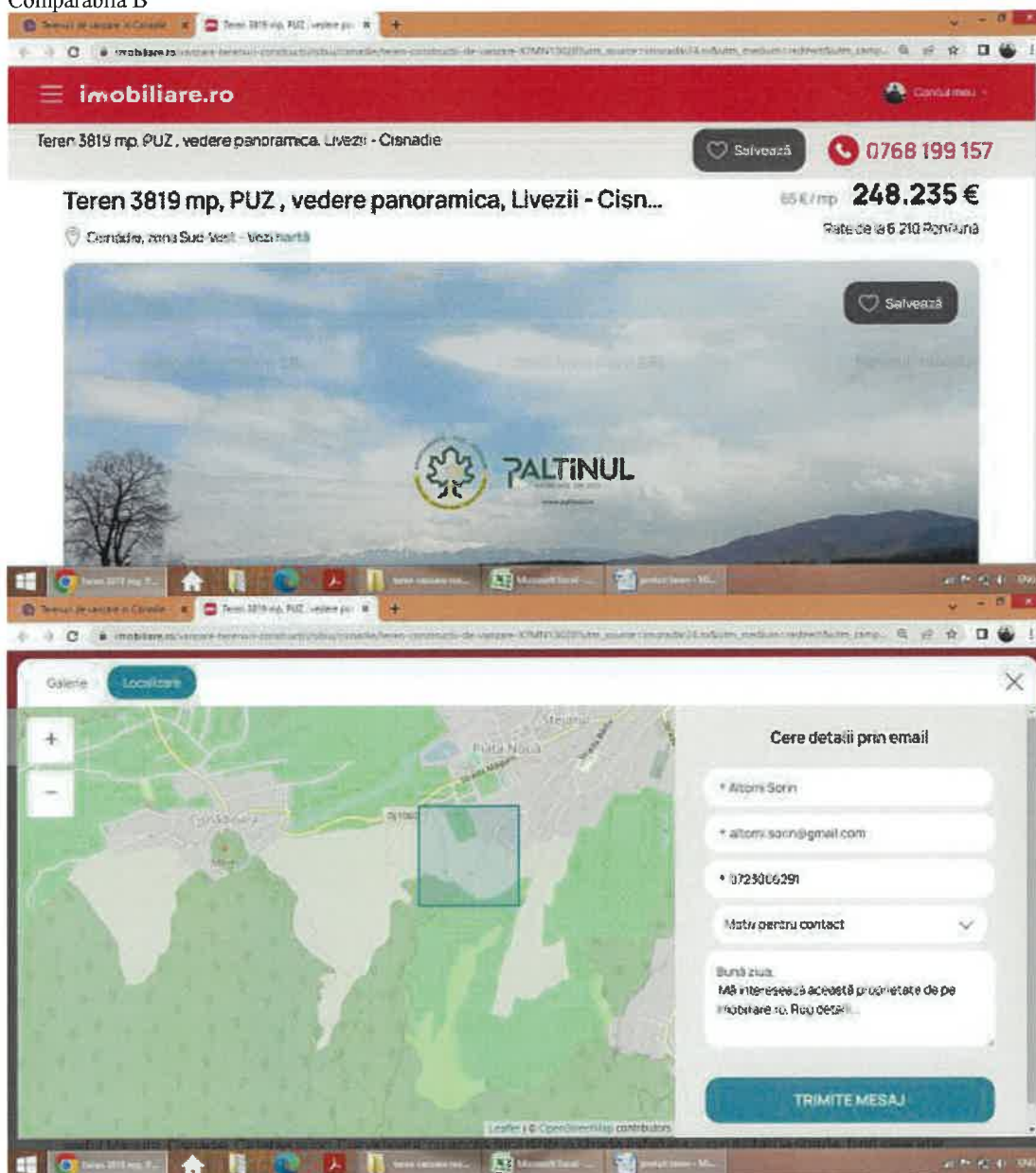
Pentru mai multe detalii, precizati telefonic ca ati vazut anuntul ID: CP1663436



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XC51302E?lista=309079381&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Comparabila B



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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

The image displays two screenshots from the website imobiliare.ro. The top screenshot shows a property listing for 'Teren de vanzare | 1200 mp | Cisnădie' with a price of 80,000 €. The listing includes a photo of a field with the MAAC IMBILIARE logo, contact information for Raluca Hogiu (phone: 0722 622 403), and social media sharing options. The bottom screenshot shows a map view of the property location in Cisnădie, with a contact form for 'Cere detalii prin email' and a 'TRIMITE MESAJ' button.

MAAC Imobiliare va propune spre vanzare teren cu suprafata de 1200 mp in Cisnădie.

Intubulat cu nr. CF si geometrie.

Terenul este destinat pentru constructii de case P+1+M si P+2+M.

Suprafata este dreapta, fara constructii pe ea, iar deschiderea la strada este de 24 ml.

Utilitatile se afla la 50ml.

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1940/20.06.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Locatia are parte de un peisaj superb, avand vedere spre muntii Fagaras.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu ID: CP1425557

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XCSII301B?lista=3066112&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106701 Cisnadie

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 63480 |
| Ziua | 18 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100169461538



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10269

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 4241 Top: 3816/1/9 | 379 | |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|---------------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/9 | Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu | casa de locuit Sp+P+M compusa din : la subsol: CT, pivnita, scari, scari; la parter: antreu, baie, dormitor, camera, camera,bucatarie, scări, scari, terasa; la mansarda: mansarda, baie, logie, 3 dormitoare, garderoba, scari, terasa |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 27579 / 21/11/2006 Hotarare nr. 93/2001,206/2006 emis de CONSILIUL LOCAL; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10269) | A1 |
| 1311 / 14/01/2009 Certificat nr. 107/2008 emis de Primaria Orasului Cisnadie (autorizatia de construire nr. 113/2006 , procesul verbal de receptie 107/2008, documentatia cadastrala avizata si receptionata cu nr. 9/2009 de catre OCPI Sibiu); | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) FRATIȚA LIGIA MARIA 2) FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU | A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 19228 / 23/08/2006 Hotarare nr. 145/2006; | | |
| C1 | Intabulare, drept de FOLOSINTApe durata existentei constructiilor in vederea construirii unei locuinte in cond. Lg. 15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FRATIȚA LIGIA MARIA, si 2) FRATIȚA CRISTINEL DUMITRU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10269) | A1 |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|----------------------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 4241 Top: 3816/1/9 | 379 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 379 | - | - | 3816/1/9 | gradina |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | Top: 3816/1/9 | construcții de locuințe | - | Cu acte | casa de locuit Sp+P+M compusa din : la subsol: CT, pivnita, scari, scari; la parter: antreu, baie, dormitor, camera, camera, bucatarie, scari, scari, terasa; la mansarda: mansarda, baie, logie, 3 dormitoare, garderoba, scari, terasa |

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.

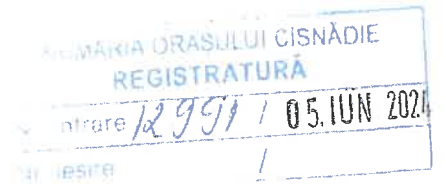
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/06/2024, 09:51

Dir. Tehnică
06.06.2024

Către Primăria
orasului Cisnădie



Subsemnata FRĂȚILĂ LIGIA-MARIA, domiciliată
în CISNĂDIE, str., prin prezenta
dorește completarea dosarului cu procură specială
în vederea cumpărării terenului pe legea 15/2003,
identificat prin C.F. 106401, top 3816/1/9, în supra-
față de 379 m² (dosar depus nr 16651/24.04
Multumesc! 202

5.06.2024.

Tel.

Dr. Jontec
13.06.2024

Din Tehnica

25.08.2023

Acte
24.09.2023

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISMĂDIE
REGISTRATURĂ

nr. intrari 1665/1 24. AUG. 2023

La primăria Cismădie,

Subsemnatii Frățila Ligia Maria și Frățila Cristinel
Dumitru, domiciliati pe strada _____, Nr. _____,
Cismădie, vă rugăm a aproba cumpărarea
parcelei de pământ situată pe strada Asatorului,
4a 15, Cismădie cu numărul de C.F 106701 Cismădie
Mentionăm că această parcelă a fost primită
conform Legii tinerilor căsătoriți.

167.6235/1/6.

Telefon _____

Vă mulțumim!

10





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

Nr. 19301 din 02/10/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 741 din 02/10/2023

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Piata Revoluției, nr. 1, bloc , scara , et. , ap. ,
tel/fax 0372714180, e-mail primaria@cisnadie.ro înregistrată la nr. 19301 din 02/10/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă - , cod poștal 555300, nr. , bloc -, scara - , et. - , ap.
- sau identificat prin CF 106701 nr. topografic / nr. cadastral 3816/1/9 / 4241

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B1) intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE cota 1/1; B2) intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, FRATILA LIGIA MARIA SI FRATILA CRISTINEL DUMITRU cota 1/1; C1) intabulare, drept de FOLOSINTA pe durata existentei constructiilor în vederea construirii unei locuinte în cond. Lg. 15/2003, dobândit prin Lege, FRATILA LIGIA MARIA si FRATILA CRISTINEL DUMITRU cota 1/1
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: ARABIL
- * destinatia: L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * 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:L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Retras cu minim 5m fata de aliniament
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L1 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT: va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * ÎMPREJMUIRI: se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * SUPRAFATA TERENULUI:379mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

**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 / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

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



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. _____ din 06.10.23
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 06.10.23

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

Județul Sibiu
Consiliul Local al
Orașului Cisnădie

PROCES VERBAL

DE PUNERE ÎN POSESIE NR. 6972 DIN 22.08.2006

Între Consiliul Local al orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr.1, reprezentată prin primar Johann Krech și director executiv d. Stela Heutschy, în calitate de predător

și

FRAȚILĂ LIGIA MARIA și FRĂȚILĂ CRISTINEL DUMITRU, domiciliați în Cisnădie, str. Florilor nr.8, în calitate de primitor.

1. Se pune în posesie **FRAȚILĂ LIGIA MARIA și FRĂȚILĂ CRISTINEL DUMITRU**, domiciliați în Cisnădie, terenul identificat prin CF 8675 Cisnădie, nr. top 3816/1/9, în suprafață de 379 mp, situat în Cisnădie, str. Abatorului, destinat construirii unei locuințe, pe durata existenței acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003, precum și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. 145/2006.

2. Dobânditorul se obligă să-și noteze dreptul de atribuire în documentele de publicitate imobiliară.

3. Beneficiarul terenului specificat mai sus, este obligat să obțină autorizația de construire a locuinței proprietate personală, până la data de 04.10.2006 și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și la termenele specificate.

4. În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la punctele nr.2 și 3, prin hotărâre a consiliului local, i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

Anexe :

- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.145/2006;
- Schema cu amplasamentul terenului.

PREDĂTOR,
Primăria orașului Cisnădie,

Primar,
Johann Krech

Director executiv d.,
Stela Heutschy

Vizat juridic,
Anda Spinel



BENEFICIAR,

Frățilă Ligia Maria

Frățilă Cristinel Dumitru



C.U. 179/06. OKT. 2003
 B. A. S. ORAȘUL CISNĂDI
 Vizat spre neschiș

nr. top 3816/1/14
 s = 213 mp

nr. top 3816/1/13
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/12
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/11
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/10
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/9
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/8
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/7
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/6
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/5
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/4
 s = 379 mp
 31,70

nr. top 3816/1/3
 s = 556 mp

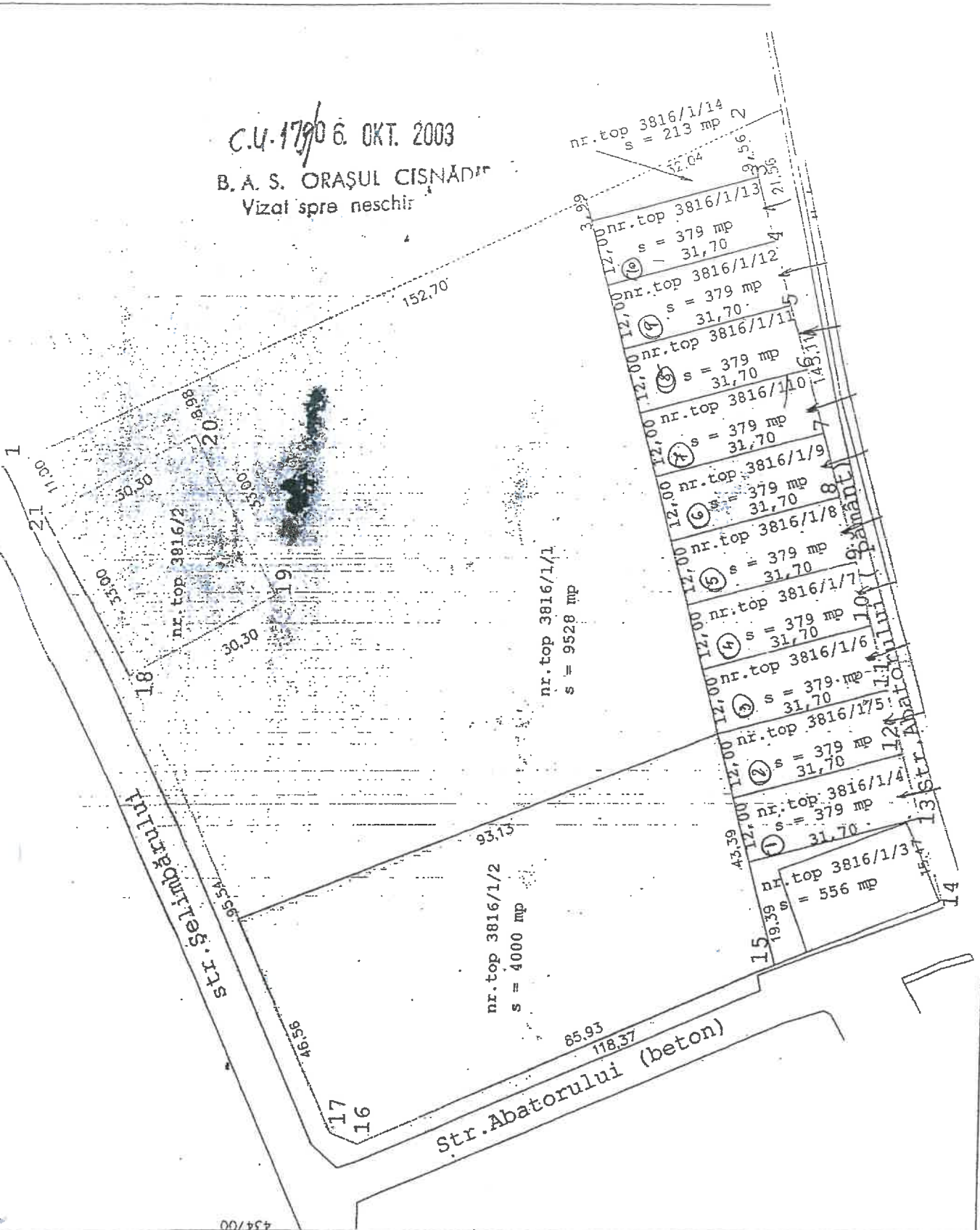
nr. top 3816/1/1
 s = 9528 mp

nr. top 3816/1/2
 s = 4000 mp

Str. Abatorului (beton)

Str. Selimbarului

Str. Abatorului
 panant



[Faint handwritten notes and signatures at the bottom right corner.]



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 145
privind repartizarea terenului identificat prin CF 8675 Cisnădie nr. top 3816/1/9, în suprafața de 379 mp, situat pe str. Abatorului, pentru construirea de locuințe, în condițiile Legii nr. 15/2003, către familia Frățila Cristinei și Frățila Ligia

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri la data de 27 iulie 2006,

Având în vedere procesul verbal nr. 5/06.07.2006 al comisiei constituită în baza Dispoziției primarului nr. 390/2006, care a analizat cererea de schimb înaintată de către Frățila Cristinei, precum și raportul nr. 4240 din 14.07.2006 întocmit de comisia de identificare și inventariere a terenurilor pentru punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 15/2003;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea și administrarea teritoriului, urbanism, domeniul public și privat, gospodărie comunală, mediu și al comisiei juridice, integrare europeană, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură și culte;

În conformitate cu art. 4 și art. 5 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și art. 4 și 5 din Hotărârea Guvernului României nr. 896/2003, privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

În temeiul dispozițiilor art. 38 alin. (2) lit. „h” și art. 46 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 completată și modificată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă retragerea dreptului de folosință a terenului repartizat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146/2005 către Frățila Cristinei și Frățila Ligia Maria, în suprafață de 436 mp, identificat prin nr. top 6235/1/6, situat pe str. Prunului.

Art. 2 Se aprobă cererea familiei Frățila Cristinei și Frățila Ligia Maria și se atribuie suprafața de teren de 379 mp, identificată prin CF 8675 Cisnădie nr. top 3816/1/9, situat pe str. Abatorului, în folosință gratuită, pentru construirea de locuințe.

Art. 3 Beneficiarii suprafeței de teren specificate la art. 2, sunt obligați să obțină autorizația de construire a locuinței proprietate personală, până la data de 04.10.2006 și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 În cazul nerespectării condițiilor menționate la art. 3, prin hotărâre a consiliului local se poate retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

Art.5 Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează d-lui viceprimar și serviciului public de administrarea domeniului public-privat și gospodărie comunală, care, în termen de 15 zile de la adoptarea prezentei, vor preda pe baza de proces verbal, suprafața de teren către beneficiarii acesteia.

Art.6 Comunicarea prezentei hotărâri se va asigura de către serviciul administrație publică locală și resurse umane.

Adoptată în Cîsnădie la data de 27 iulie 2006, cu 14 voturi "pentru"
1 vot „împotrivă”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dănuț Mihai Filip

Contrasemneaza:

Secretar,
Adrian Șteva



DIFUZAT:

- ✓ - dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cîsnădie =
- dl. viceprimar al orașului Cîsnădie -
- secretar -
- Direcția economică -
- Serviciul public de administrarea domeniului public-privat -
- Frățilă Cristinel Cîsnădie, str. Florilor nr.8 -
- ✓ - dosar ședință
- ✓ - evidență hotărâri
- arhitect șef -
- afișaj -

S-a solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris:

PROCURA SPECIALĂ

Subsemnații, -----
FRĂȚILĂ LIGIA-MARIA, cetățean român, născută la data _____ în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____, cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____ dețel Sibiu, identificată cu carte de identitate seria SB, numărul _____ eliberată la data de 26.08.2014 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 10.11.2024; -----

FRĂȚILĂ CRISTINEL-DUMITRU, cetățean român, născut la data _____), în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____ cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada Abatorului numărul 15, județul Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SR, numărul _____ eliberată la data de 06.04.2022 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 03.08.2031; -----

prin prezenta împuternicim cu depline puteri pe doamna,-----
RĂDOIU MIHAELA, cetățean român, născută la data (_____ n oraș Cisnădie, județul Sibiu, cu domiciliul în oraș Cisnădie, _____ județul Sibiu, în calitate de mandatar; -----

pentru ca în numele nostru și pentru noi să ne reprezinte cu depline puteri și să ne susțină interesele în fața tuturor instituțiilor și autorităților competente din România, persoanelor fizice și juridice, în vederea îndeplinirii următoarelor acte și fapte:-----

1. Să ne reprezinte interesele în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare prin care să dobândim dreptul de proprietate asupra terenului situat în orașul Cisnădie, strada _____ udețul Sibiu, sens în care are posibilitatea: -----

- să stabilească de comun acord cu vânzătorul modalitatea de plată a prețului;-----
- să stabilească clauzele contractuale, să solicite redactarea și autentificarea actelor mai sus menționate;-----
- să stabilească data preluării imobilului;-----
- să fie pus în posesie, să cerceteze modul de dobândire al proprietății, istoria imobiliară, să ia garanțiile legale cu privire la proprietatea imobilului, să ia act de existența sau lipsa garanțiilor reale, sarcinile și drepturile reale sau personale ale terților;-----
- să întocmească declarația de impunere și să o înregistreze pe rolul fiscal al subsemnaților;-----
- să încheie promisiuni bilaterale de înstrăinare, acte adiționale, convenții de reziliere, cereri de rectificare etc. (dacă va fi cazul).-----
- să îndeplinească toate formalitățile necesare în vederea încetării efectelor promisiunilor de vânzare-cumpărare, dacă va fi cazul, inclusiv să întocmească convenția/declarația de rezoluțiune și/sau să semneze certificarea de fapte;-----
- să întocmească declarații de impunere și să le înregistreze pe rolul fiscal al subsemnaților;-----
- să plătească impozitele legale și taxele de orice natură;-----

În acest sens, mandatarul are posibilitatea să facă orice fel de declarații cerute de lege, inclusiv în formă autentică, să îndeplinească toate condițiile de fond și de formă referitoare la încheierea acestor acte și operațiuni și respectiv să facă tot ceea ce am putea face noi, iar dacă va fi nevoie va depune contestațiile necesare, reprezentându-ne interesele până la finalizarea obiectului prezentei procuri. Pentru toate acestea mandatarul își va asuma responsabilitățile legale și va răspunde conform legii, pentru orice prejudicii create mandantului din rea credință.-----

În baza prezentului mandat, mandatarul va putea să mă reprezinte cu depline puteri și să ne susțină interesele în fața notarului public, primăriei competente, prefecturii, consiliului județean, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, precum și în fața oricăror organe, autorități sau instituții de stat sau private, persoane fizice sau juridice sau oriunde va fi necesar, pentru a solicita și a obține toate documentele necesare până la ducerea la îndeplinire a prezentului mandat, unde va face dovada calității mele de proprietar.-----

Prezentul mandat este netransmisibil, este limitat la scopul arătat în cuprinsul actului și are valabilitate până la îndeplinirea sa integrală, sau până la revocarea sa, fiind valabil pe perioada de 5 ani în conformitate cu dispozițiile art. 2015 Cod civil, cu excepția cazului în care mandatarul înțelege să renunțe la prezentul mandat sens în care este obligat să notifice renunțarea potrivit art.2034 Cod Civil. -----

În acest sens, are dreptul să îndeplinească orice altă operațiune necesară pentru executarea prezentului mandat în limitele impuse de lege în acest sens, chiar dacă atribuțiile sau actele considerate necesare sau solicitate de către organele competente nu sunt precizate în mod expres în prezenta procură, sens în care va semna în numele nostru și pentru noi, semnătura sa fiindu-mi opozabilă, dar numai în legătură cu prezentul mandat. -----

Subsemnații mai declarăm că am citit actul, am înțeles conținutul actului și consecințele juridice ale acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și solicităm autentificarea prezentului înscris.-----

MANDANȚI
FRĂȚILĂ LIGIA-MARIA

s.s.

FRĂȚILĂ CRISTINEL-DUMITRU

s.s.

-umează autentificarea -

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

Camera Notarilor Publici Alba-Iulia

Licența de Funcționare Numărul: 2452/2158/10.12.2013

Tel/fax: 0040 269 566 500, E-mail: bnp.claudiachirila@yahoo.ro

Număr de înregistrare operator de date cu caracter personal 22738

Cisnădie, Strada Cindrelu, Numărul 33, Apartament 1, Județul Sibiu

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1036

04.decembrie.2023

În fața mea, **CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA**, notar public, la sediul biroului din oraș Cisnădie, Strada _____, Județul Sibiu, s-au prezentat:

FRĂȚILĂ LIGIA-MARIA, cetățean român, născută la data _____ în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____, cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____, județul Sibiu, identificată cu carte de identitate seria SB, numărul _____

, eliberată la data de 26.08.2014 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 10.11.2024, în nume propriu

FRĂȚILĂ CRISTINEL-DUMITRU, cetățean român, născut la data 26.04.1970, în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____, cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____, județul Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SR, numărul _____

, eliberată la data de 06.04.2022 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 03.08.2031, în nume propriu

care, după ce li s-a citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995,

republicată, cu modificările ulterioare, se declară

AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariu în sumă de 100 lei și TVA (19%) 19.00 lei, cu Bon Fiscal nr. 2503/2023

Notar public,

CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA

s.s.

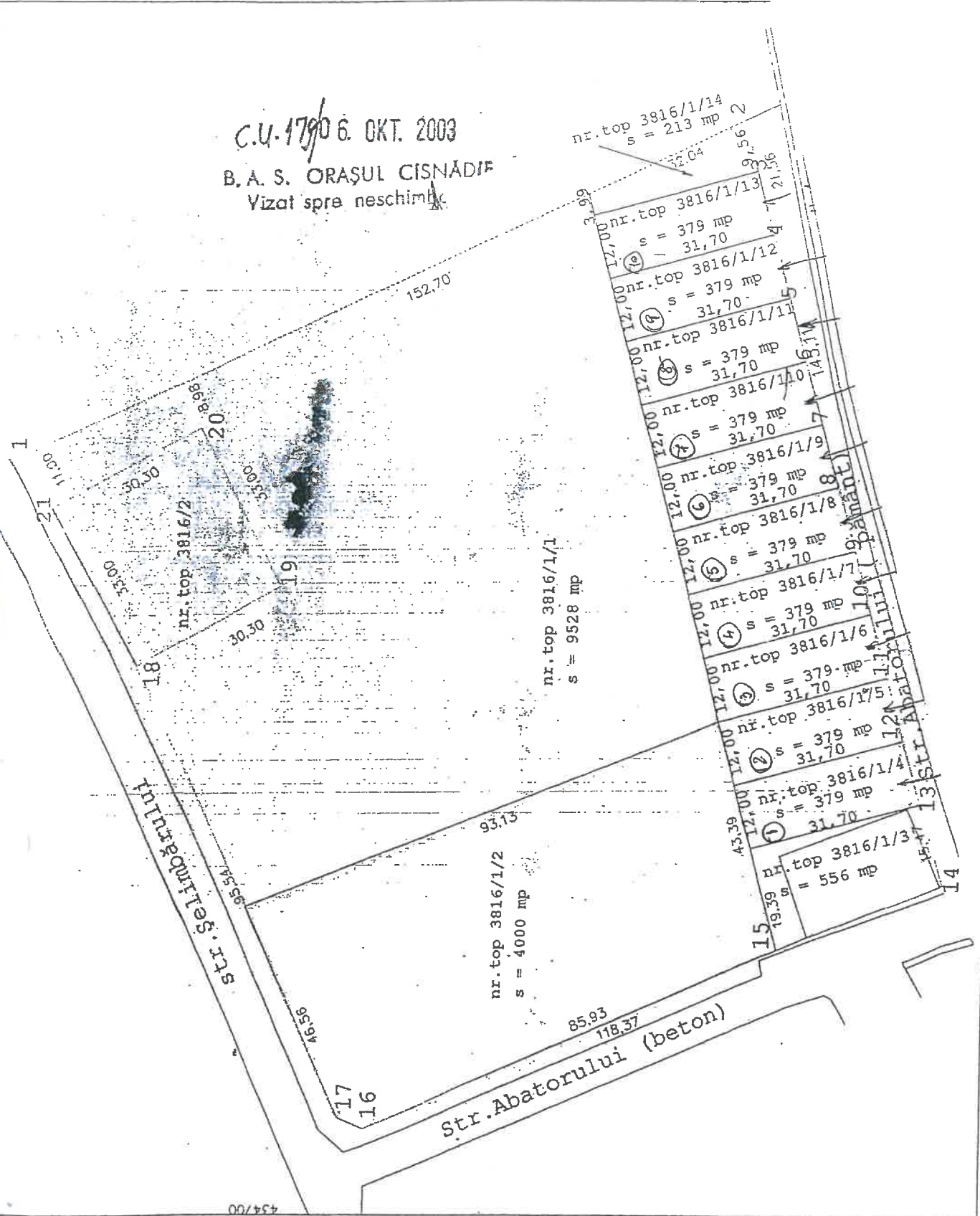
Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare, de **CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are acțiune și forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBL

CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA

C.U. 179/06. OKT. 2003

B. A. S. ORAȘUL CISNĂDIE
Vizat spre neschimbare



nr. top 3816/1/14
s = 213 mp

nr. top 3816/1/13
s = 379 mp

nr. top 3816/1/12
s = 379 mp

nr. top 3816/1/11
s = 379 mp

nr. top 3816/1/10
s = 379 mp

nr. top 3816/1/9
s = 379 mp

nr. top 3816/1/8
s = 379 mp

nr. top 3816/1/7
s = 379 mp

nr. top 3816/1/6
s = 379 mp

nr. top 3816/1/5
s = 379 mp

nr. top 3816/1/4
s = 379 mp

nr. top 3816/1/3
s = 556 mp

nr. top 3816/1/1
s = 9528 mp

nr. top 3816/1/2
s = 4000 mp

Str. Abatorului (beton)

Str. Selimbarului

Str. Abatorului

17
16

15

18

19

20

14

434/00

Small illegible text at the bottom right corner.

