

Avizat
Secretar General
Ciprian Constantin Rusu

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.....

**privind concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601
Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului
Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN**

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de septembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 20513/17.09.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 20515/17.09.2024 privind concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr.cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN, 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. 15 lit. „e” din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. „b” 136 și art. 139 alin. (3) lit. „g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 1935/30.04.2024, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 10556/30.04.2024 întocmit de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator privind terenul identificat prin CF 114601 Cisnădie nr.cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă concesionarea fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr.cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN pentru prețul de 243 lei/mp, către Societatea Sub Cetate Cisnădioara SRL, cu sediul social în Localitatea Cisnădioara, nr. 252, oraș Cisnădie, Județul Sibiu, având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentat legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cisnădioara, ! , oraș Cisnădie identificat prin CI seria SB nr. mis de SPCLEP Cisnădie cu CNP

Art. 3 Durata concesionării va fi de 30 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata prelungirii să fie jumătate din perioada concesionării, respectiv 15 ani.

Art. 4 Se aprobă încheierea contractului de concesiune, cu privire la imobilul teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Redevența menționată în contract se va plăti în termen de 5 ani începând cu data semnării contractului de concesiune.

Art. 6 Se aprobă înscrierea contractului de concesiune în evidențele de carte funciară după semnarea acestuia de ambele părți contractante.

Art. 7 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția Tehnică și Compartimentul Impozite și Taxe.

Art. 8 Comunicarea prezentei hotărâri se face de către Direcția administrație publică locală.

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



**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

Difuzare:

- 1ex. Instituția Prefectului – Jud. Sibiu
- 1ex. Primar
- 1ex. Viceprimar
- 1 ex. Secretar General
- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Evidență hotărâri
- 1ex. Direcția tehnică
- 1ex. Direcția economică, Compartimentul impozite și taxe
- 1ex. Compartimentul financiar contabil
- 1ex. Afîșaj

Dact IV



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714179, 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr. 20513/17.09.2024

Referat de aprobare
privind concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601
Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului
Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN

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 concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN

Temei legal:

În conformitate cu art. 15 lit. „e” din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consider oportun ca direcția tehnică din cadrul primăriei să întocmească întreaga documentație necesară în vederea concesionării, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN.

PRIMAR
Gheorghe Huja



EvaluariAZ.ro

AL TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10/108
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT: Orasul Cisnadie

PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
REGISTRATURĂ

Nr. intrare 10556 30 APR 2024

Nr. ieșire /

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața de 602 mp din acte- măsurată

602 mp:

Adresa: Cisnădioara, strada SUB CETATE, FN

Proprietar: Orasul Cisnadie – Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 25.04.2024

Data evaluării: 25.04.2024

Data întocmirii raportului de evaluare: 30.04.2024

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.1935/30.04.2024 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 concesiune.

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 imobil, 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.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. raport/1935/30.04.2024

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555301		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădioara/strada SUB CETATE , FN		
Carte Funciara nr.	114601		
Numar cadastral	114601		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 114601 –incheiere cu nr.111694/17.10.2023 -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
	Teren	St (mp)	Din acte 602 ; masurata 602
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9761		
Valoare de piata estimata abordare prin comparatii	146.400	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	25.04.2024		
Data evaluarii	25.04.2024		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	146.400	LEI	29.400 EURO

	LEI	EURO	NR. ANI
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE 5 ANI	146.400	29.400	5,0
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /AN	29.280	5.880	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /MP/AN	48,64	9,77	

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
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:Nu; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt - Constructiile apartin altui proprietar - Concesiunea a fost calculata pe o perioada de 5 ani - Nu a fost prezentat certificate de urbanism teren fiind evaluate ca fara restrictii

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 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.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cismadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru concesionare pe o perioada de 5 ani.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 602mp , CF 114601 nr. cad 114601;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz, -la limita teren.

***SUPRAFATA TERENULUI: 602 mp**

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Adresa: , Localitatea Cisnădioara , str.SUB CETATE , FN , Judetul Sibiu

Cod postal: 555301

Identificare cadastrala: Nr. cad

114601

Carte Funciara:

114601

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

Sacte=602 ; mp ;Smas =602 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piața** , valoarea concesiunii pe 5 ani .

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

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 25.04.2024

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

Data evaluarii: 25.04.2024

Data intocmirii raportului: 30.04.2024

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 restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

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

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

Vanzari:

pentru **COMPARABILA A: internet si informatii telefonice**

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1302L?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4189190916>

• **COMPARABILA B: internet si informatii telefonice**

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-X7MN1300U?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-XDP313001?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4189190916>

Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

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

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului 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 existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale –

- *CONSTRUCTIILE apartin altui proprietar*
- *Concesiunea a fost calculata pe o perioada de 5 ani*

Nu a fost prezentat certificate de urbanism teren fiind evaluate ca fara restrictii 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;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, 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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie
 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. 114601 –incheiere cu nr.111694/17.10.2023
- 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 Cisnadioara
- Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada SUB CETATE , Fn , zona in dezvoltare;
- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta mare ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: fara
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada SUB CETATE , FN
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

• Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnadioara, cu acces din strada SUB CETATE , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la zona mediana , localității Cisnadioara .
- Accesul la teren se face din strada SUB CETATE , 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 602 mp din acte si 602 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform extras CF; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadioara, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 28 ml la str.;

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

II. ANALIZA DE PIATA**Analiza preliminara a economiei:**

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

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

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

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

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

„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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

„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.
- 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

• 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 piața pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice,

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona mediana , 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.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

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

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este de valorificare prin concesionare.

IV. EVALUARE

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

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

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

- 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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 în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și 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		146.400 LEI echivalent 29.400 euro	
	LEI	EURO	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE 5 ANI	146.400	29.400	NR. ANI 5,0
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /AN	29.280	5.880	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /MP/AN	48,64	9,77	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
- Tehnica comparatiei vanzarilor 146.400 LEI echivalent 29.400 EURO

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:

146.400 LEI echivalent 29.400 EURO

valoare obtinuta prin tehnica comparatiei vanzarilor

	LEI	EURO	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE 5 ANI	146.400	29.400	NR. ANI 5,0
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /AN	29.280	5.880	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /MP/AN	48,64	9,77	

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

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

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

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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

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.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

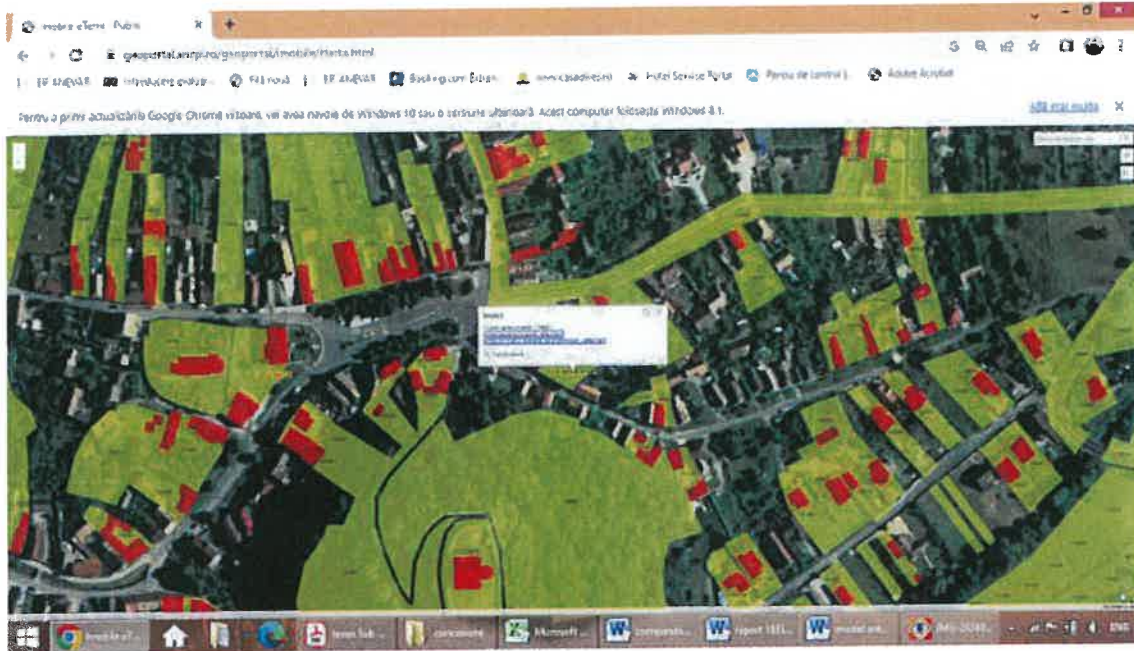
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 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. 114601 Cisnădie

Nr. cerere 111694
 Ziua 17
 Luna 10
 Anul 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:272/Cisnădioara
 Nr. topografic:122

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnădioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114601		602	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
121122 / 20/12/2022	
Act Administrativ nr. 241, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.5
1) ORASUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

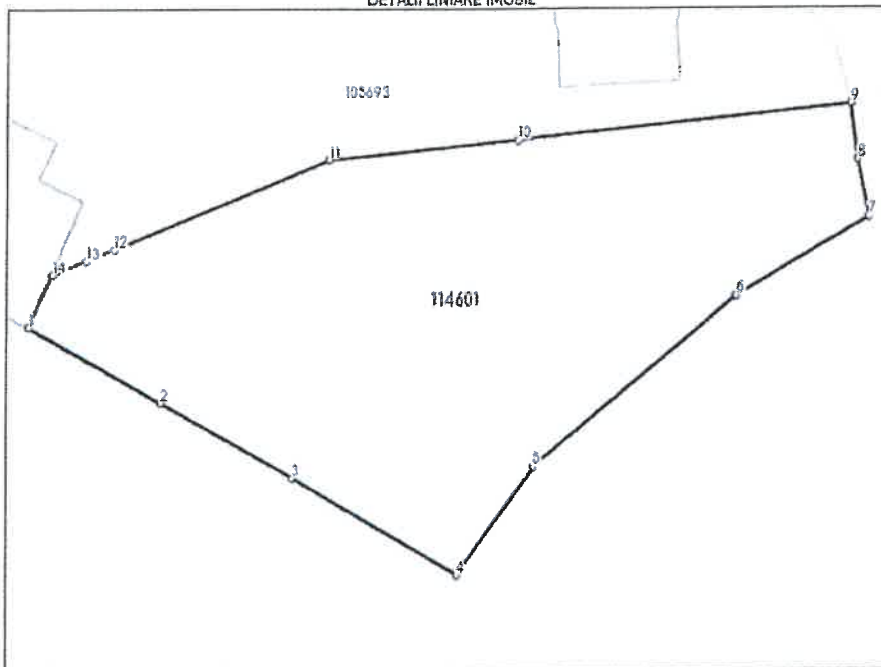
Carte Funciară Nr. 114601 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
114601	602	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vila	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	602	-	-	122	Curte. Imobilul este imprejmuit intra punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	114601-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	case

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8.275
2	3	8.275
3	4	10.516
4	5	7.119

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisladie

Carte Funciară Nr. 114601 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisladie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	14.478
6	7	8.389
7	8	3.135
8	9	3.02
9	10	18.598
10	11	10.479
11	12	12.897
12	13	1.626
13	14	1.973
14	1	3.05

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.2248/16-10-2023 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282, 284.

Data soluționării,

06-12-2023

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

ALEXANDRA PREDA

(parafa și semnătura)

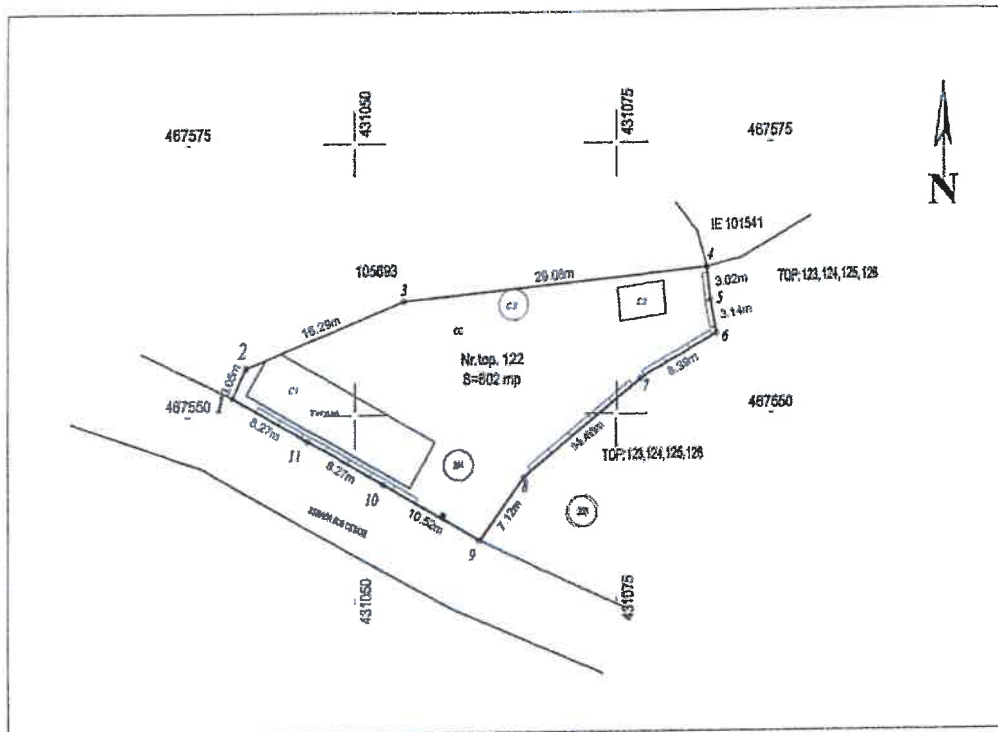
Referent,

(parafa și semnătura)

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 Scara 1: <500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
114601	802	Loc Cisnădieara jud. Sibiu
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
114601		Cisnădie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	802	Nr. top. 122. Curte. Imobilul este imprejmuit intre punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4
TOTAL		802	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	87.6	Terasa P. Suprafata construita desfasurata= 87.6 mp. Anul 2000
C2	CA	13.4	Bazin de apa S. Suprafata construita desfasurata= 13.4 mp. Anul 2000
C3	CA	8.1	Fosa Septica S. Suprafata construita desfasurata= 8.1 mp. Anul 2000
TOTAL		107,1	

Suprafata totala masurata a imobilului = 802 mp
 Suprafata din act = 602 mp

Executant Chilom Stefan Daniel (nume, prenume) Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inregistrarii documentarilor cadastrali si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 19.04.2024	Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data _____ Stampila BCPI Sibiu
---	---



FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren

NR. CF	114601 Nr. cad		114601	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		60,00	60,00	70,00
Data ofertarii		Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		54,00	54,00	63,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		54,00	54,00	63,00
Restricții legale	în apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		54,00	54,00	63,00
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)		54,00	54,00	63,00
Localizare	Cisnadioara - str.Subcetate ,FN	Cisnadioara - similar	Cisnadioara - similar	Cisnadioara -similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		54,00	54,00	63,00
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	602,00	3.400	2.039	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		5%	3%	3%
		3	1,62	1,89
Preț ajustat (Euro / mp)		56,70	55,62	64,89
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz, curent	apa ,gaz curent, canal	gaz, curent>500ml	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	5%	0%
		0	3	0
Preț ajustat (Euro / mp)		56,70	58,40	64,89
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 28,06 m	deschidere 14-superior	deschidere 29-superior	deschidere 29-superior-2 deschideri

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-10%
		-2,84	-2,92	-6,49
Preț ajustat (Euro / mp)		53,87	55,48	58,40
Amenajare	ocupat constructii	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-5,00	-5,00	-5,00
Preț ajustat (Euro / mp)		48,87	50,48	53,40
ajustare totală brută		11	12	13
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		17,6%	20,5%	19,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	48,87	48,87	50,48	53,40

Suprafata teren exclusiv = 602,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,9761
 Valoare teren exclusiv = 146381 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = 146.400 LEI
 echivalent 29.400 EURO

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

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 : nu s-a aplicat ajustare in cazul comparabilei A, B ,C , aceasta este situata in zona similara proprietatii subiect ; -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 - s-au aplicat ajustare pozitiva la comparabila A , deoarece utilitatile sunt situate la o distanta mai mare de 50ml -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

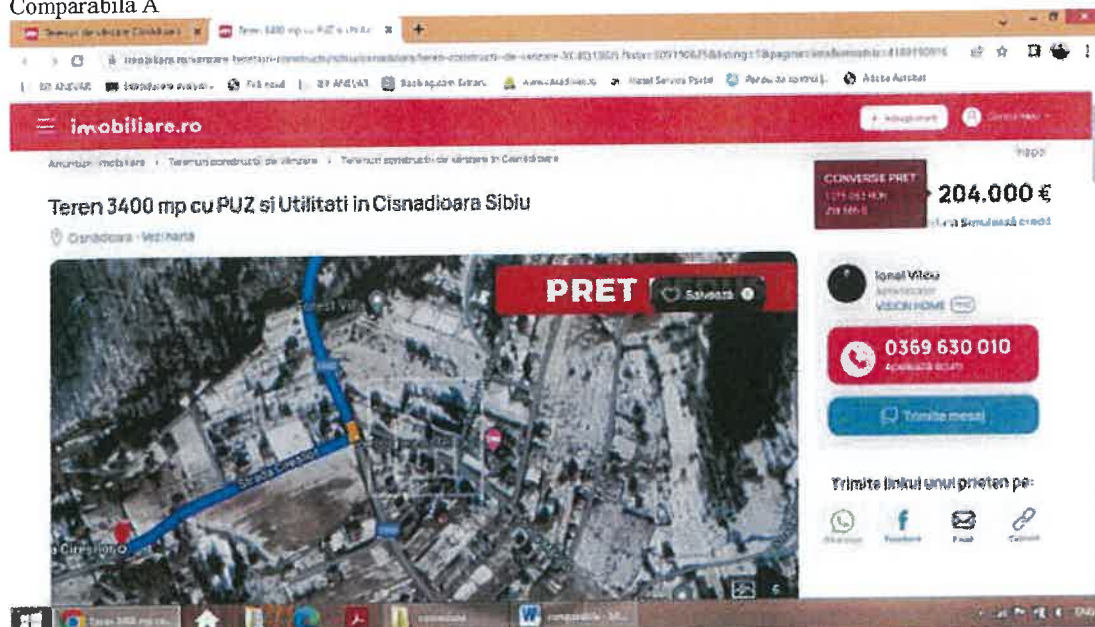
Ajustare pentru amenajare - ; s-au aplicat ajustari negative la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere , neconstruite iar proprietatea subiect detine constructii apartinand altui proprietar -tehnica interviului

	LEI	EURO	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE 5 ANI	146.400	29.400	NR. ANI
			5,0
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /AN	29.280	5.880	
VALOARE ESTIMATA CONCESIUNE /MP/AN	48,64	9,77	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadioara

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



Agentia imobiliara Vision Home va propune spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 3400 mp in Cisnadioara Sibiu.

Conform certificatului de Urbanism:

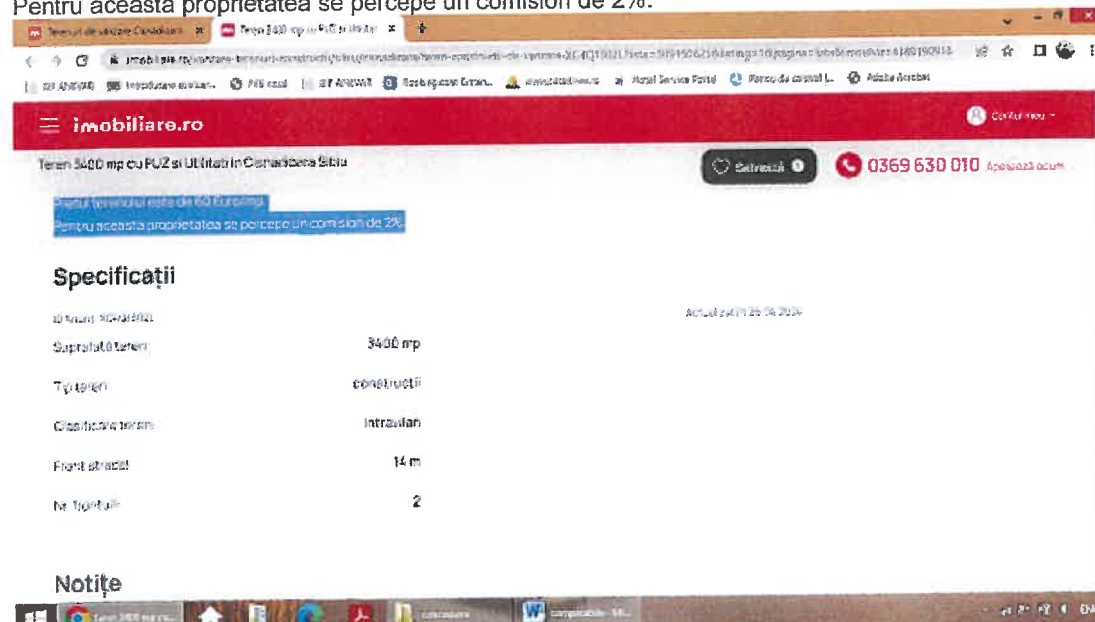
- procentul de ocupare a terenului (POT) 25%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) MAX 0,75 mp PT. P+E /P+M sau S+P+E/S+P+M.

Utilitati aflate pe teren : gaz, curent, apa

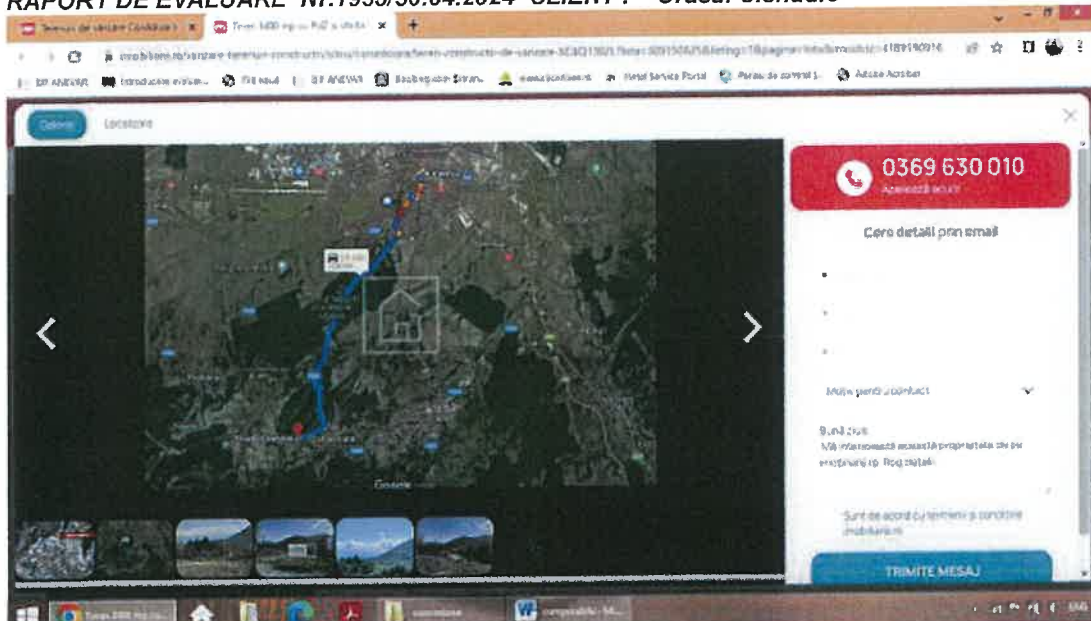
Terenul are o priveliste superba catre munti si catre cetatea Cisnadioara.

Pretul terenului este de 60 Euro/mp.

Pentru aceasta proprietatea se percepe un comision de 2%.



RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT: Orasul Cisnadio



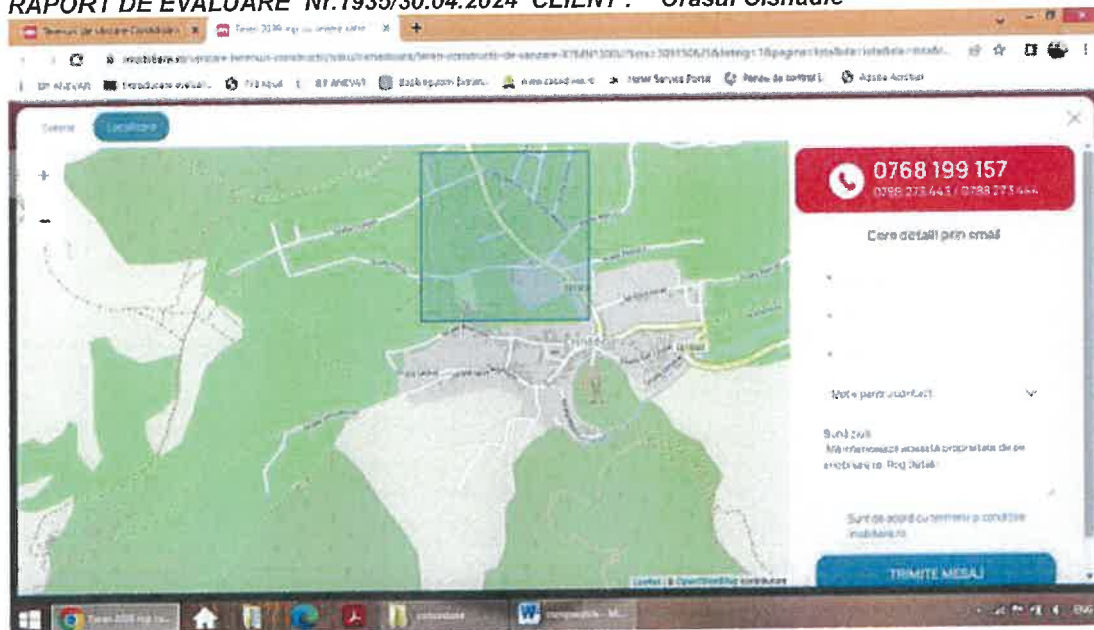
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1302L?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4189190916>
 Comparabila B



Va oferim posibilitatea de a detine un teren deosebit in Cisnadioara, una dintre cele mai pitoresti si apreciate zone din apropierea Sibiuului. Cu o localizare privilegiata, acest teren vine cu o panorama impresionanta catre Cetatea Cisnadioara, oferind un cadru natural spectaculos si o atmosfera de liniste si relaxare.

Aspecte Cheie ale Terenului:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadioara



Localizare Ideala: Situat in Cisnadioara, terenul se bucura de o pozitie exclusivista, cu vedere directa catre Cetatea Cisnadioara, intr-o zona linistita si in plina dezvoltare.

Suprafata Generoasa: Cu o suprafata de 2039 mp si o deschidere la drum de 29 ml, terenul ofera spatiu amplu pentru constructia unei locuinte de vis sau a unui proiect de investitie.

Acces la Utilitati: Desi utilitatile (gaz si curent) se afla la o distanta de aproximativ 500 m, apa si canalizarea sunt proiectate pentru implementare in anul 2023, adaugand valoare si facilitand dezvoltarea viitoare a terenului.

Zona in Continua Dezvoltare: Fiind intr-o zona care se bucura de atentie crescuta din partea dezvoltatorilor si investitorilor, terenul reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care cauta un loc special pentru construirea unei case sau pentru dezvoltare imobiliara.

Construiti Visul Dvs. intr-un Cadru Natural Exceptional!

Aceasta proprietate este perfecta pentru cei care isi doresc sa construiasca o locuinta in mijlocul naturii, cu o priveliste care inspira liniste si frumuseti, sau pentru investitorii care vad potentialul unei zone in plina ascensiune.

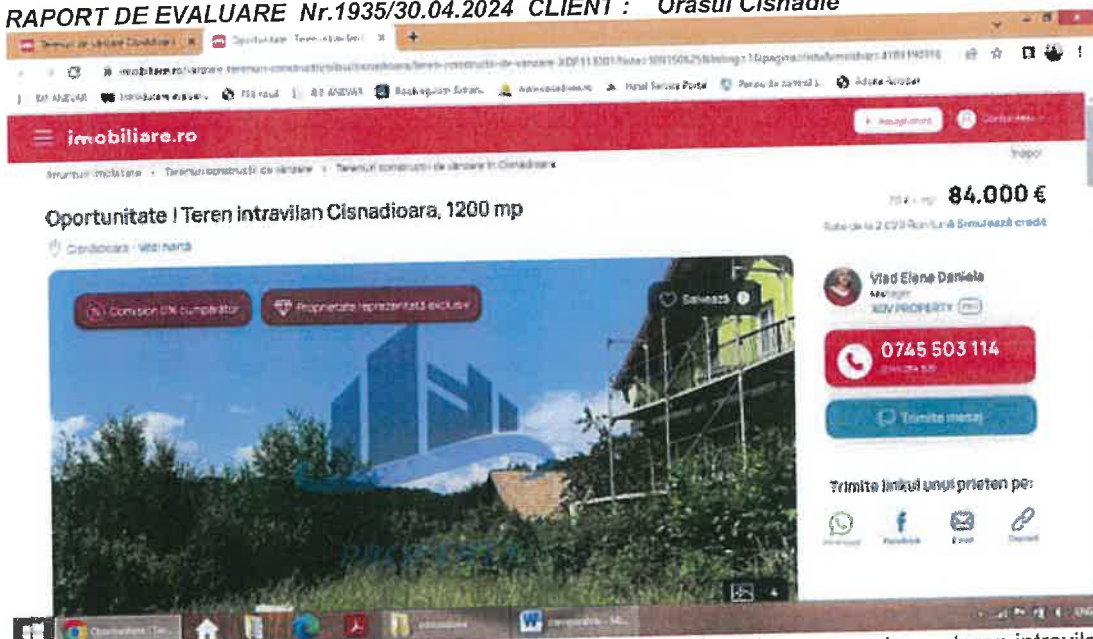
Beneficiind de o combinatie rara intre accesibilitate, panorama de neuitat si potential de dezvoltare, terenul din Cisnadioara este o investitie inteligenta pentru viitor. Nu ratati ocazia de a va transforma visul in realitate intr-una dintre cele mai frumoase zone din jurul Sibiului.

Contactati-ne pentru mai multe informatii si pentru a explora toate posibilitatile pe care acest teren le ofera. citește mai puțin

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-X7MN1300U?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnadioara



XDV PROPERTY Sibiu va propune la vanzare cu COMISION 0% pentru cumparator un teren intravilan in suprafata de 1200 mp , detine certificat de Urbanism ,deschidere la strada 13m , utilitati pe teren in localitatea Cisnadioara.

Terenul se afla in zona mirifica a localitaii, se preteaza pentru constructie casa/vila ,unitate turistica , investitie rentabila cu potential crescut in viitor.

Unde se afla:

Cisnadioara este in judetul Sibiu, la aproximativ 12-16 kilometri de centrul Sibiului, in functie de drumul ales.

Este situat in apropierea orasului Cisnadioara, la o distanta de aproximativ 2 km in vestul acestuia si la 10 km departare fata de municipiul Sibiu; accesul din Sibiu se face mai intai pe drumul judetean spre Rasinari, apoi 5 km pe un drum modernizat.

Turismul este bine dezvoltat in sat, existand atat atractii turistice frumuseti naturale, monumente, trasee,cat si unitati de cazare (patru pensiuni).

Asezarea este situata in panta lina, tipul de relief fiind dealul. Singurul varf stancos din sat se afla in partea de sud, aici fiind amplasata biserica fortificata. Privind spre sud, in departare se pot vedea Muntii Cibin.

Cum se ajunge:

* Cu masina: Din Sibiu, se poate merge pe E81, spre Ramnicu-Valcea, si apoi dreapta prin Cisnadioara si apoi Cisnadioara (in jur de 16 kilometri) sau pe drumul 106A, spre Dumbrava (Rasinari - Paltinis), si stanga pe DJ106 D, pana la Cisnadioara (12 kilometri).

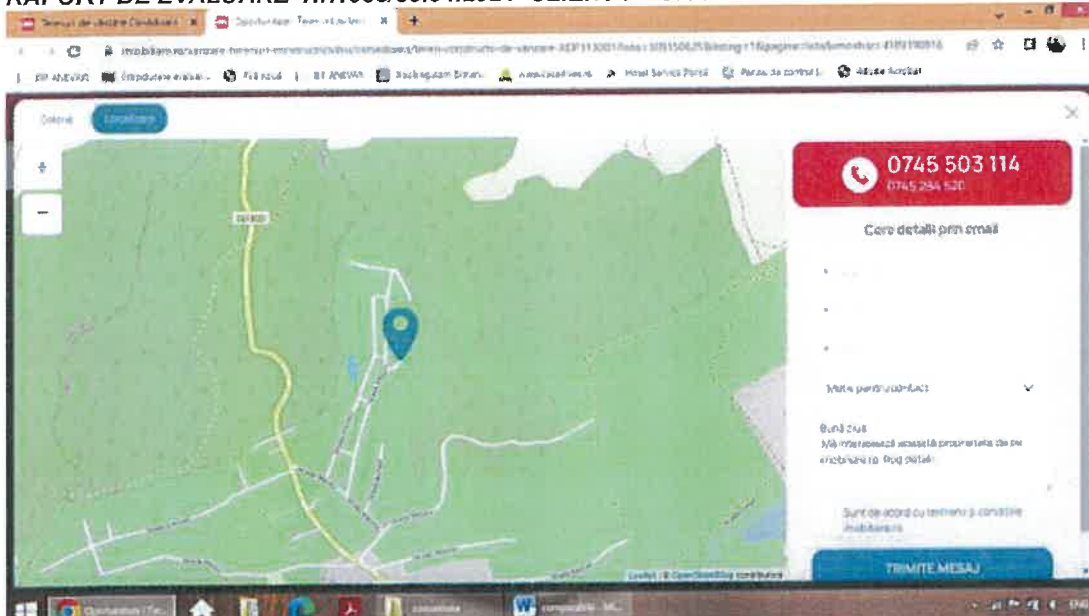
Pentru mai multe detalii sau vizionare , va stam la dispozitie .

Pretul este negociabil .

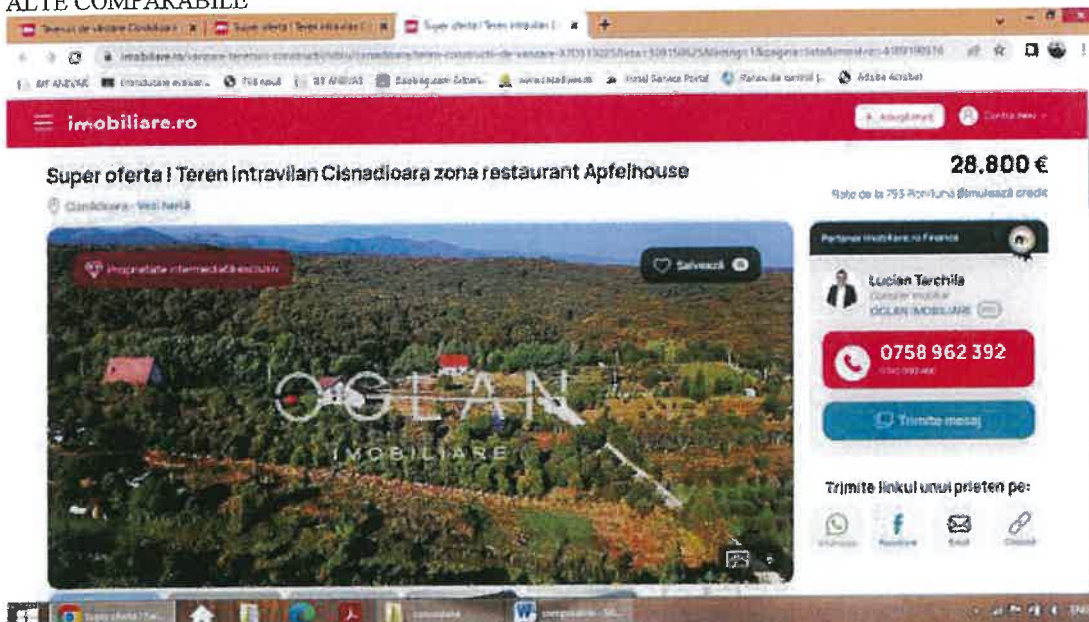
Agentilor colaboratori le oferim comision motivant !

Pentru mai multe informatii,va stam la dispozitie la urmatoarele numere de telefon: [vezi numărul/vezi numărul](tel:0745503114) citește mai puțin

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

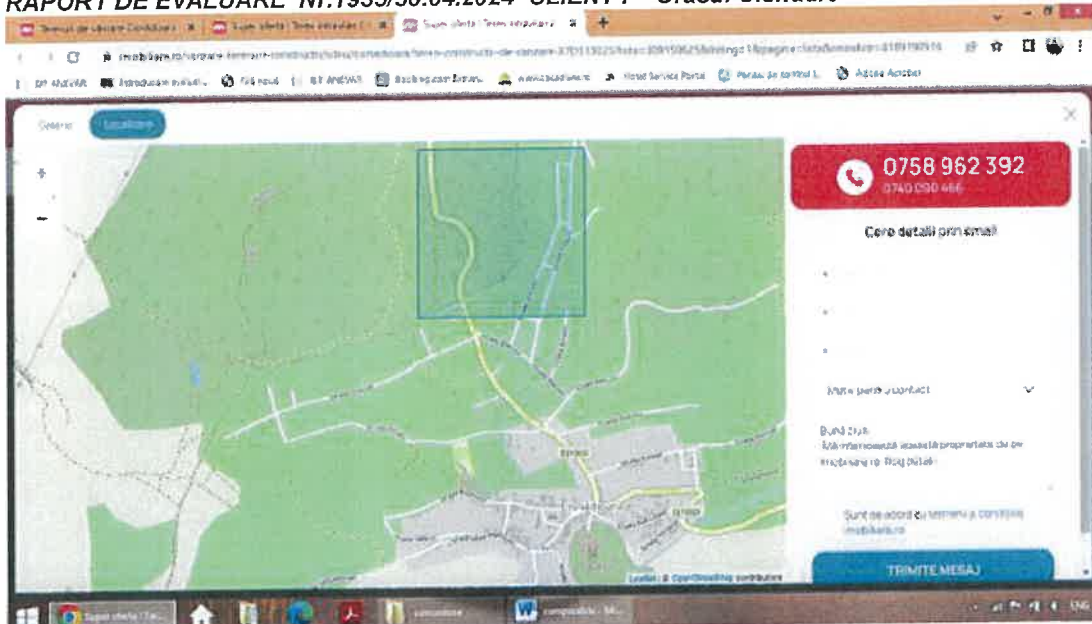


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cismadioara/teren-constructii-de-vanzare-XDP313001?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4189190916>
 ALTE COMPARABILE



De vanzare teren intravilan(livada) 901 mp in Cismadiaoara zona restaurant Apfelhouse, str Padurii.
 In vecinatatea terenului se afla alte constructii si padure.
 Accesul la teren se face pe strada principala pietruita pana in fata parcelor.
 Utilitati: curentul si apa se regasesc la mica distanta de parcela
 Situatie Juridica: terenul este intabulat fiind incadrat ca intravilan, livada insa pentru constructie locuinta este nevoie de studiu PUZ. Documentatia cadastrala este actualizata parcela fiind inscrisa in Eterra.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1935/30.04.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadioara/teren-constructii-de-vanzare-X7D51302S?lista=309150625&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4189190916>

INITIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714179, 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția tehnică
Compartimentul tehnic și informatic

Nr.

Contract de concesiune

În temeiul prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 actualizată, privind Codul Civil și ale Legii nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr./....., privind aprobarea încheierii unui contract de concesiune între Orașul Cisnădie și Societatea Sub Cetate Cisnădioara SRL.

Cap. I. Părțile contractante

1. ORAȘUL CISNĂDIE, cu sediul administrativ în or. Cisnădie Pța Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, CUI 4406002, cont bancar RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu, reprezentat prin **Huja Gheorghe - primar**, în calitate de concedent, pe de o parte,
ȘI

2. SOCIETATEA "SUB CETATE CISNADIOARA" SRL cu sediul social în Localitatea Cisnădioara, nr. 252, oraș Cisnădie, Județul Sibiu, având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentat legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu – asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cisnădioara oraș Cisnădie identificat prin CI seria SB nr. emis de SPCLEP Cisnădie cu CNP , în calitate de concesionar, pe de altă parte,

au încheiat prezentul contract după cum urmează:

Cap. II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă exploatarea parcelei de teren, în suprafață de 602 mp, situată în intravilanul Localității Cisnădioara, strada Sub Cetate FN, aparținând domeniului privat al Orașului Cisnădie, identificată în CF nr. 114601 Cisnădie, Nr. cadastral 114601, provenit din conversia C.F. vechi nr. 272/Cisnădioara, Nr. topografic 122.

Pe terenul concesionat sunt edificate următoarele construcții: o terasă acoperită în suprafață de 87,6 mp, un bazin de apă cu suprafața de 13,4 mp și o fosă septică în suprafața de 6,1 mp, toate construite în anul 2000 conform planului de amplasament.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur, ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune: terenul, în suprafață de 602 mp.

b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, în vederea desfășurării activității asumate contractual privind domeniul de activitate: Hoteluri și alte facilități de cazare similare Cod CAEN 5510

Cap. III. Termenul contractului

Art. 2. Durata concesiunii este de 30 de ani, începând de la data semnării contractului. Prezentul contract se poate prelungi, prin act adițional, cu acordul părților cu încă jumătate din perioada concesiunii astfel încât să fie respectate dispozițiile Codului Civil cu privire la perioada maximă de 49 ani.

Cap. IV. Plata redevenței

Art. 3. (1) Redevența va fi achitată trimestrial în sumă de 7320 lei/trimestru, conform raport de evaluare nr.1935/2024.

Valoarea totală a redevenței este de 146.400 lei și se va plăti pe parcursul a 5 ani, cu începere de la semnarea prezentului contract, conform raportului de evaluare nr. 1935/2024.

Valoarea redevenței se va indexa anual cu rata inflației.

(2) Concedentul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere de 0,1% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Valoarea acestor penalități poate depăși valoarea debitului asupra căruia sunt calculate. Plățile efectuate de concesionar se vor considera efectuate prioritar în contul penalităților (până la plata integrală a acestora) și numai după aceea în contul redevenței restante.

(3) În cazul neplății redevenței la termen, concedentul este îndreptățit să rezilieze unilateral contractul, fără punere în întârziere și fără procedură judecătorească, simpla neexecutare la termen a obligației de plată fiind suficientă, concesionarul fiind de drept pus în întârziere prin simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare, în temeiul pactului comisoriu expres de grad IV.

Art. 4. Plata redevenței se face în contul concedentului cu nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu.

Cap. V. Drepturile părților

A. Drepturile concesionarului

Art. 6. Concesionarul are următoarele drepturi:

a) de a exploata, în condițiile legii, pe riscul și pe răspunderea sa, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

b) de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;

c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forță majoră, sau unui caz fortuit.

d) concesionarul, cu acordul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie, va putea vinde construcțiile pe care le va edifica pe terenul concesionat, în cazuri temeinic justificate, **doar după achitarea integrală a redevenței** și doar în condițiile în care cumpărătorul construcției/investiției preia integral prezentul contract de concesiune și devine parte a acestuia prin încheierea unui act adițional la contract. Concesionarul se obligă să includă în contractul de vânzare încheiat cu terțul cumpărător al construcției/investiției, fără a se limita la, următoarele:

- obligația terțului de a prelua toate datoriile concesionarului și penalitățile/majorări de întârziere, dacă este cazul;

- obligația terțului dobânditor ca, pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului de vânzare a construcției și data încheierii actului adițional de preluare a contractului de concesiune, să plătească o despăgubire concesionarului egală cu contravaloarea redevenței datorate pentru perioada respectivă.

e) în situația în care, în contractul de vânzare, obligațiile de plată a datoriilor, penalităților și majorărilor nu vor fi stipulate în sarcina terțului cumpărător, ele rămân în sarcina concesionarului din prezentul contract.

B. Drepturile concedentului

Art. 7. Concedentul are următoarele drepturi:

a) dreptul să verifice bunul concesionat și modul în care sunt respectate clauzele contractuale de către concesionar, cu notificarea prealabilă a acestuia, cu 5 zile înainte de efectuarea verificării;

b) să încaseze redevența pentru terenul concesionat;

c) să rezilieze contractul în cazul constatării unor încălcări ale obligațiilor asumate de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) să modifice unilateral contractul, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 326, alin. 6-9 din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8. (1) În cazul în care, contractul de concesiune a încetat prin orice mod și concesionarul refuză să predea liber de sarcini terenul concesionat, în termen de 30 de zile de la notificare, concedentul este îndreptățit și concesionarul recunoaște acest drept, să procedeze la evacuarea imediată a concesionarului.

(2) În situația prevăzută la alin.(1), concedentul nu răspunde de nicio eventuală stricăciune sau deteriorare a oricăror bunuri, fiind exonerat prin voința expresă a părților, de orice răspundere, concesionarul recunoscând că, prin atitudinea sa de refuz a ridicării bunurilor, își asumă toate riscurile în privința acestora.

Cap. VI. Obligațiile părților

A. Obligațiile concesionarului

Art. 9. Concesionarul are următoarele obligații :

(a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al orașului;

(b) să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

(c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(d) să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat;

(e) în termen de cel mult 45 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea unei sume egale cu redevența, fără TVA, aferentă a 3 luni de contract, respectiv suma de 7320 lei. Suma va fi depusă în contul nr. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu, CUI 4406002. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(f) să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit la art. 3 din prezentul contract.

(g) la încetarea contractului de concesiune este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;

(h) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent;

(i) în termen de 60 de zile de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția cazului în care au fost finalizate lucrările de edificare a construcțiilor, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului. În caz contrar, concesionarul se obligă să plătească lunar despăgubiri, pentru situația în care nu eliberează terenul, calculate de la data încetării din orice motiv a contractului și până la data eliberării efective a terenului;

(j) în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;

(k) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

(l) să respecte condițiile impuse prin Anexa nr. II a contractului, privind respectarea condițiilor legale de protecție a mediului;

(m) să realizeze investiții pe terenul concesionat în termen de 5 ani, de la data semnării contractului de concesiune;

(n) să respecte Regulamentul Urbanistic al Orașului Cisnădie, aprobat prin HCL 238/2015 și HCL 154/2021, să obțină toate avizele și autorizațiile legale necesare desfășurării activității și să asigure contra incendiilor investițiile realizate pe parcela concesionată; va respecta normele PSI și va răspunde pentru pagubele pricinuite terenului prin incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa concedentului, sau a unui terț;

(o) să nu închirieze/subconcesioneze terenul concesionat, sau să vândă, fără acordul prealabil scris al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie;

(p) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie, profilul inițial al activității firmei, pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare la cerințele de piață. Schimbările se vor admite de concedent doar dacă se solicită acordul Consiliului Local al Orașului Cisnădie;

(r) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Orasului Cîsnădie;

(s) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractul de concesiune în cartea funciară și să comunice un exemplar al încheierii de întabulare către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei or. Cîsnădie. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

(ș) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la concedent;

(t) să realizeze investițiile doar după obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și altor acte prevăzute de lege în acest sens;

(ț) să depună în termen de 30 de zile de la finalizarea construcțiilor, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe clădiri, la compartimentul de specialitate al Primăriei orașului Cîsnădie;

(u) concesionarul rămâne singur răspunzător pentru orice prejudiciu cauzat terților printr-o acțiune sau inacțiune, produsă ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor asumate prin contract;

(v) să comunice concedentului schimbarea/modificarea sediului social sau alte modificări la actele constitutive ale societății prin transmiterea unei copii a certificatului constatator și certificatului de înregistrare emise de Registrul Comerțului.

B. Obligațiile concedentului

Art. 10. Concedentul are următoarele obligații:

a) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege;

d) concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

e) să ia măsurile care se impun pentru menținerea infrastructurii în parametri de funcționare și să asigure serviciile de susținere a activităților, în conformitate cu prevederile contractului;

f) să asigure accesul concesionarului la informațiile neclasificate și la documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la regulamentul de urbanism, solicitate de concesionar, pentru dezvoltarea activității acestuia;

g) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

Cap. VII. Încetarea contractului de concesiune și răspunderea contractuală

Art. 11. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract;

b) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către părți;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) pentru situațiile stabilite la art. 327 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. (1) Presentul contract de concesiune se desființează de plin drept, printr-o simplă notificare transmisă concesionarului, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, în temeiul pactului comisoriu de grad IV, cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând valoarea redevenței aferente perioadei cuprinse între data desființării contractului și data predării efective către concedent, pe bază de proces verbal, a terenului liber de orice sarcini, în următoarele cazuri:

a) neplata de către concesionar pe o perioadă de 6 luni a redevenței datorate concedentului;

b) nerespectarea de către concesionar a termenului de realizare a investiției, potrivit prevederilor prezentului contract;

c) subconcesionare.

(2) În cazul încălcării altor obligații asumate prin prezentul contract, cu excepția celor expres prevăzute la alineatul (1), concedentul poate cere rezilierea contractului, în condițiile legii, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului a cărei valoare va fi echivalentul redevenței pentru un trimestru.

(3) Rezilierea contractului de concesiune va fi aprobată prin Hotărâre a Consiliului Orașului Cisnădie, la propunerea structurilor funcționale cu atribuții în urmărirea contractului.

Art. 13. La încetarea contractului de concesiune în condițiile art. 11 lit. b) și art 12 din prezentul contract, construcția/investiția edificată de concesionar va trece în proprietatea concedentului. În cazul existenței unei diferențe de valoare între suma datorată de concesionar și valoarea construcției, concesionarul va fi despăgubit cu suma reprezentând diferență de valoare, constată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către concesionar.

Art. 14. Pe toată durata contractului concesionarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea, asocierea în participațiune, cedarea totală sau parțială, sau altă formă de înstrăinare către terți a terenului concesionat, fără acordul concedentului. Nerespectarea acestor obligații conduce la desființarea de plin drept a prezentului contract, fără punere în întârziere, fără procedură judecătorească, în temeiul unui pact comisoriu expres de grad IV, de la data încheierii unui astfel de act de către concesionar, constatat de către concedent și notificat concesionarului.

Art. 15. (1) Administratorul concesionarului se obligă personal, în solidar, împreună cu societatea, pentru plata tuturor datoriilor înregistrate de către societate către concedent, reprezentând redevența, solidaritatea fiind stipulată expres conform art. 1443 și urm. coroborat cu art. 2280 și urm. din Codul Civil. Astfel, administratorul societății garantează, conform art. 2324 și urm. din Codul Civil, cu toate bunurile sale prezente și viitoare, îndeplinirea obligațiilor de plată ale concesionarei. În prezența solidarității expres asumate, concedentul se poate îndrepta, pentru întreaga datorie, împotriva oricărui sau ambilor debitori, fiind prezumată culpa ambilor debitori solidari în caz că obligația de plată asumată prin contract nu a fost onorată, niciunul dintre debitori neputând opune beneficiul de diviziune sau discuțiune. În cazul în care administratorul societății concesionare este revocat sau înlocuit ori i-a încetat mandatul pentru orice motiv, acesta va rămâne răspunzător pentru toate obligațiile concesionarului, acumulate până la data revocării/înlocuirii sau încetării mandatului.

(2) Concesionarul se obligă față de concedent să anunțe revocarea/înlocuirea/încetarea mandatului administratorului și să asigure preluarea, printr-un înscris, de către noul administrator a obligației de la alin. (1) al prezentului articol, sub sancțiunea încetării contractului, la inițiativa concedentului.

Art. 16. În cazul rezilierii sau încetării contractului de concesiune din orice alte motive, concesionarul nu va putea emite pretenții privind sumele investite și neamortizate, pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale terenului în cauză.

Cap. VIII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu, între concedent și concesionar

Art. 17. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin respectarea prevederilor corespunzătoare din Regulamentul urbanistic. Aceasta nu exclude obligația permanentă a concesionarului, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

Cap. IX. Litigii

Art. 18. Litigiile de orice natură decurgând din încheierea, executarea, modificarea sau încetarea prezentului contract, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se vor soluționa pe cale amiabilă. În situația în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Cap. X. Alte clauze

Art. 19. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Regulamentul urbanistic.

Art. 20. (1) Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional aprobat prin hotărâre a Consiliului Orașului Cîsnădie.

(2) În toate cazurile, prin "acordul concedentului" se va înțelege acordul Consiliului Local al Orașului Cîsnădie, exprimat prin hotărâre.

Art. 21.(1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate în preambulul contractului, sau la altă adresă comunicată de părți.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare, de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax sau email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

(5) Prezentul contract se poate prelungi cu acordul părților cu încă jumătate din perioada concesiunii prin emiterea unui act adițional.

Cap. XI. Forța majoră

Art. 22.(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(4) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(5) Dacă în termen de 6 luni de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare originale în limba română, din care 1 ex. concedent, 1 ex. concesionar, 1 ex. ptr OCPI, 1 ex. Taxe și Impozite Locale.

Anexe care fac parte integrantă din contractul de concesiune:

- Anexa nr. I - Procesul verbal de predare - primire a parcelei concesionate;
- Anexa nr. II - Responsabilități/angajamente protejare mediu;

CONCEDENT

Orașul Cisnădie
Prin Primar
Gheorghe Huja

Director executiv

Director tehnic
Nicolae Valer Rădoiu

Vizat juridic
Diana - Maria Stanciu

CONCESIONAR

Societatea "Sub Cetate Cisnădioara"
prin reprezentant legal
Zăgărin Ion Claudiu

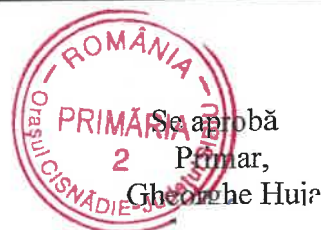




ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714179, 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția tehnică
 Compartimentul tehnic și informatic
 Nr. 20515/17.09.2024



RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr.cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN

Având în vedere cererea societății Sub Cetate Cisnădioara SRL, cu sediul în localitatea Cisnădioara nr. 252 având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentată legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie identificat prin CI seria SB nr. emis de SPCLEP Cisnădie cu CNP prin care solicită concesionarea fără licitație a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr. cadastral 114601 (CF vechi: 272/Cisnădioara nr.topografic: 122) în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN, se întocmește prezentul raport de specialitate.

Imobilul teren este identificat prin CF 114601 Cisnădie nr.cadastral 114601 în suprafață de 602 mp (CF vechi 272/Cisnădioara, nr.topografic 122), intravilan, având categoria de folosință curți construcții se află situat în intravilanul localității Cisnădioara str. Sub Cetate FN și este în domeniul privat al orașului Cisnădie.

Terenul solicitat este adiacent imobilului proprietatea societății Sub Cetate Cisnădioara SRL unde își desfășoară activitatea un restaurant respectiv terenului identificat prin CF 105693 Cisnădie (CF vechi 2022/Cisnădioara, nr. topografic 121) în suprafață de 1227 mp.

Pe terenul propus spre a fi concesionat sunt construite o terasă acoperită în suprafață de 87,6 mp, un bazin de apă de 13,4 mp și o fosă septică de 6,1 mp, construcții edificate în anul 2000, conform planului de amplasament.

Durata concesionării va fi de 30 ani și poate fi prelungită, cu acordul consiliului local, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata prelungirii să fie jumătate din perioada concesionării, respectiv 15 ani, astfel încât să se respecte dispozițiile Codului Civil cu privire la perioada maximă de 49 ani.

Redevența ce se va încasa se va constitui venit la bugetul local.

Până la această dată, pentru terenul solicitat a fi concesionat nu au fost depuse cereri de restituire în baza legilor speciale.

Pentru această concesionare a fost întocmit raportul de evaluare nr. 1935/30.04.2024 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 10556/30.04.2024 realizat de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator, în care s-a stabilit că valoarea imobilului este de 146.400 lei, respectiv 243 lei/mp. Redevența va fi plătită de către concesionar pe parcursul a 5 (cinci) ani de zile și va fi achitată trimestrial în sumă de 7320 lei/trimestru.

În conformitate cu art. 15 lit. „e” din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ca urmare a celor menționate mai sus propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind concesionarea, fără licitație publică a imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie nr. cadastral 114601 în suprafață de 602 mp aflat în domeniul privat al orașului Cisnădie situat în intravilanul localității Cisnădioara strada Sub Cetate FN.

Director tehnic,
Rădoiș Nicolae Valer



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114601 Cisnadie

Nr. cerere	99045
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100177142500



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:272/Cisnadioara
Nr. topografic:122

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114601	602	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privatoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
121122 / 20/12/2022		
Act Administrativ nr. 241, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.5

C. Partea III. SARCINI .

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

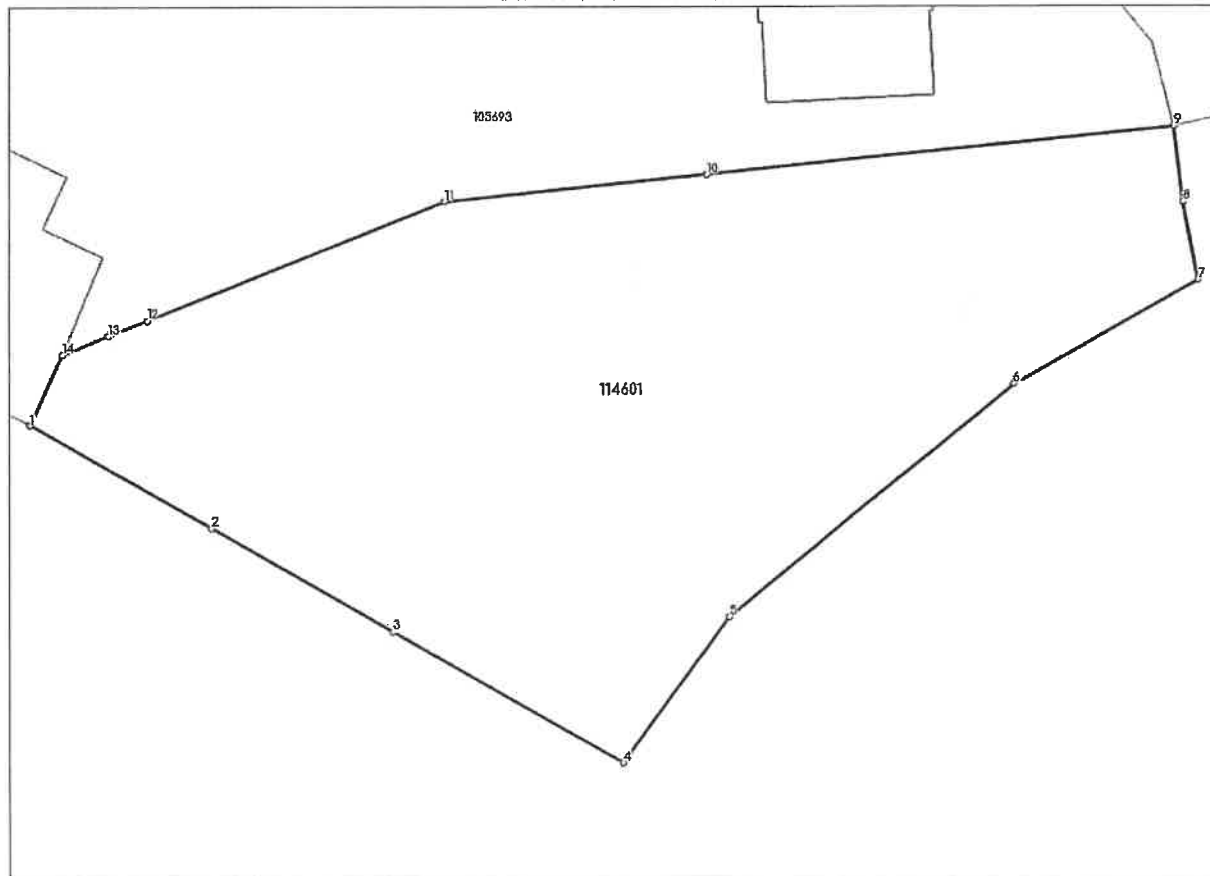
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114601	602	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	602	-	-	122	Curte. Imobilul este imprejmuit între punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.275
2	3	8.275
3	4	10.516
4	5	7.119
5	6	14.478
6	7	8.389

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.135
8	9	3.02
9	10	18.598
10	11	10.479
11	12	12.697
12	13	1.625
13	14	1.973
14	1	3.05

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

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

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

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

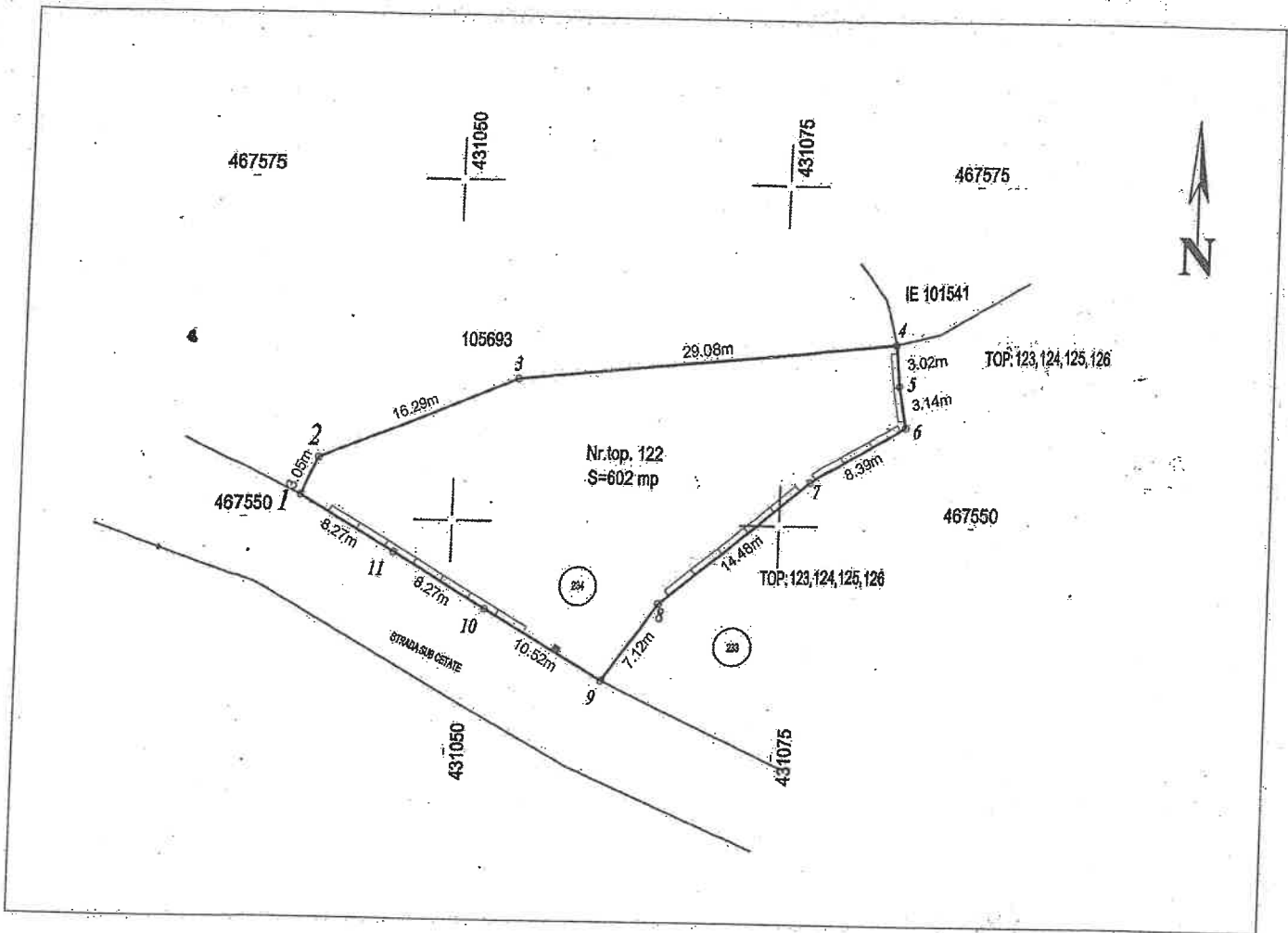
Data și ora generării,

17/09/2024, 12:34

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
	602	Loc.Cisnadioara jud. Siblu
Nr.carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
114601		Cisnadio



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	602	Nr. top. 122. Curte. Imobilul este imprejmuit intre punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4
TOTAL		602	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 602 mp
Suprafata din act = 602 mp

fan-niel lom



Executant
Chilom Stefan Daniel
(nume, prenume)

Confirmarea corectitudinii măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Semnatura și stampila
Data: 04.08.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și parafa

Liviu Lommasan

Stampila BCPI Sibiu

Digitally signed by Liviu Lommasan

e: 2023.11.01 10:21:15 +02'00'

ACT CONSTITUTIV
al societății
"SUB CETATE CISNADIOARA" S.R.L.

1. ASOCIAȚII

DRĂGHICIU ELENA, cetățean român, CNP _____, răsădită la data de _____ în Loc. Oraș _____, Ocna Sibiului, iud. Sibiu, domiciliată în Mun. Sibiu, str. _____, jud. Sibiu, identificată cu C.I. seria SB, nr. _____ eliberată de SPCLEP SIBIU, la data de 27.01.2019,
ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU, cetățean român, CNP _____, născut la data _____ Mun. Sibiu, domiciliat în Mun. Sibiu, E, Jud. Sibiu, identificat cu C.I. seria SB, nr. _____ eliberată de SPCLEP SIBIU, la data de 12.06.2019,

2. FORMA JURIDICĂ

Societatea "SUB CETATE CISNADIOARA" S.R.L., se constituie în baza Legii nr. 31/1990, sub formă de societate cu răspundere limitată, fiind persoană juridică română. Asociații pot schimba forma juridică a societății cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

3. DENUMIREA SOCIETĂȚII

Denumirea societății este: "SUB CETATE CISNADIOARA S.R.L." Denumirea poate fi modificată după ce noua denumire a fost verificată pentru unicitate la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu, și prin hotărârea Adunării Generale a Asociaților.

4. SEDIUL SOCIETĂȚII

Sediul societății este în: Loc. Cisnădioara, Oraș Cisnădie, nr.252, jud. Sibiu.

5. DURATA SOCIETĂȚII

Durata de funcționare a societății este nelimitată.

6. OBIECTUL DE ACTIVITATE

Domeniul principal de activitate:
551 Hoteluri și alte facilități de cazare similare

Activitatea principală este:
5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

Alte activități:

- 0162 - Activități auxiliare pentru creșterea animalelor
- 0240 - Activități de servicii anexe silviculturii
- 1621 - Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn
- 1622 - Fabricarea parchetului asamblat în panouri
- 1623 - Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții
- 1629 - Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din piură, paie și din alte materiale vegetale împletite
- 2223 - Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
- 2332 - Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argila arsă
- 2433 - Producția de profile obținute la rece
- 2511 - Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
- 2512 - Fabricarea de uși și ferestre din metal
- 2571 - Fabricarea produselor de tăiat
- 2599 - Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
- 2732 - Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electronice
- 3299 - Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.

- 3311 - Repararea articolelor fabricate din metal
- 3319 - Repararea altor echipamente
- 3320 - Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale
- 3511 - Producția de energie electrică (energie recuperabilă)
- 3521 - Producția gazelor (producția gazelor din produse de vată și deșeur)
- 3530 - Furnizarea de abur și aer condiționat
- 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
- 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4212 - Lucrări de construcții a căilor ferate de suprafață și subterane
- 4213 - Construcția de poduri și tuneluri
- 4221 - Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 - Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
- 4299 - Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4321 - Lucrări de instalații electrice
- 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
- 4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
- 4331 - Lucrări de ipsoserie
- 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
- 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
- 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
- 4339 - Alte lucrări de finisare
- 4391 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
- 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
- 4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții
- 4617 - Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun
- 4618 - Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.
- 4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse
- 4673 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare
- 4674 - Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire
- 4721 - Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate
- 4722 - Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate
- 4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate
- 4725 - Comerț cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate
- 4726 - Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate
- 4729 - Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate
- 4779 - Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine
- 4931 - Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători
- 4932 - Transporturi cu taxiuri
- 4939 - Alte transporturi terestre de călători n.c.a
- 4941 - Transporturi rutiere de mărfuri
- 4942 - Servicii de mutare
- 5210 - Depozitari
- 5224 - Manipulări
- 5320 - Alte activități poștale și de curier
- 5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată
- 5590 - Alte servicii de cazare
- 5610 - Restaurante
- 5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente
- 5629 - Alte servicii de alimentație n.c.a.
- 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor
- 5920 - Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
- 6203 - Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
- 6311 - Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe

- 6399 - Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
 - 6420 - Activități ale holdingurilor
 - 6499 - Alte intermediari financiare n.c.a.
 - 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
 - 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
 - 6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract
 - 7021 - Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
 - 7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management
 - 7111 - Activități de arhitectură
 - 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
 - 7120 - Activități de testări și analize tehnice
 - 7320 - Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
 - 7410 - Activități de design specializat
 - 7430 - Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
 - 7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
 - 7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
 - 7712 - Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
 - 7732 - Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții
 - 7739 - Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a.
 - 7740 - Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare)
 - 7810 - Activități ale agențiilor de plasare a forței de muncă
 - 7820 - Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului
 - 7830 - Servicii de furnizare și management a forței de muncă
 - 7911 - Activități ale agențiilor turistice
 - 7912 - Activități ale tur-operatorilor
 - 7990 - Alte servicii de rezervare și asistență turistică
 - 8020 - Activități de servicii privind sistemele de securizare
 - 8110 - Activități de servicii suport combinate
 - 8121 - Activități generale de curățenie a clădirilor
 - 8122 - Activități specializate de curățenie
 - 8129 - Alte activități de curățenie
 - 8211 - Activități combinate de secretariat
 - 8219 - Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
 - 8220 - Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)
 - 8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
 - 8291 - Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
 - 8299 - Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
 - 8560 - Activități de servicii suport pentru învățământ
 - 9200 - Activități de jocuri de noroc și pariuri
 - 9329 - Alte activități recreative și distractive n.c.a.
 - 9602 - Coafură și alte activități de înfrumusețare
- IMPORT EXPORT DE MĂRFURI SI SERVICII PRECIZATE ÎN OBIECTUL DE ACTIVITATE;**

Societatea are dreptul de a efectua, în conformitate cu legislația aplicabilă, toate tipurile de tranzacții și operațiuni comerciale, financiare, cu bunuri mobile și imobile care sunt considerate necesare sau utile dezvoltării și extinderii obiectului său de activitate. Societatea are dreptul de a participa, în urma hotărârii Adunării Generale, în cadrul altor societăți care au același obiect de activitate sau au un obiect de activitate diferit. Pe baza hotărârii adunării generale a asociațiilor, obiectul de activitate poate fi extins sau restrâns.

7. CAPITALUL SOCIAL, PĂRȚILE SOCIALE

Capitalul social este în valoare de 200.000 lei, în numerar. Aportul asociațiilor la capitalul social este următorul: DRĂGHICIU ELENA, are un aport de 151.000 lei, și ZĂGARIN ION-CLAUDIU, are un aport de 49.000 lei. Aporturile în creanțe nu sunt admise.

Majorarea și reducerea capitalului social se va face cu aprobarea Adunării Generale a Asociațiilor, în condițiile și cu respectarea legii, din aporturile în numerar și în natură ale asociațiilor fondatori sau prin primirea de noi asociați, prin utilizarea rezervelor, cu excepția diferențelor favorabile din reevaluarea patrimoniului social. Majorarea sau reducerea de capital social va fi înregistrată în Registrul Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial.

Părțile sociale Capitalul social se împarte în 20.000 părți sociale, fiecare în valoare de 10 lei, repartizate astfel: DRĂGHICIU ELENA deține 15.100 părți sociale și ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU deține 4900 părți sociale. Fiecare parte socială conferă posesorului ei un drept de vot în Adunarea Generală a Asociațiilor precum și celelalte drepturi și obligații prevăzute de lege. Părțile sociale sunt indivizibile și nu pot fi reprezentate prin titluri negociabile.

Cesiunea părților sociale În cazul în care transmiterea se va face unor terți, în vederea cooptării lor ca asociați, este necesară hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor. În acest caz cesiunea părților sociale se va face numai cu respectarea dreptului de preemțiune al celorlalți asociați.

8. ADUNAREA GENERALA A ASOCIAȚILOR

Adunarea Generală a Asociațiilor este organul suprem de conducere, care decide asupra activității societății. Adunarea Generală decide prin votul reprezentând majoritatea absolută a asociațiilor și a părților sociale. Fiecare parte socială dă dreptul la un vot în Adunarea Generală a asociațiilor. Pentru hotărârile având ca obiect modificarea actului constitutiv este necesar votul tuturor asociațiilor. Un asociat nu poate exercita dreptul său de vot în deliberările adunărilor asociațiilor referitoare la aporturile sale în natură sau la actele juridice încheiate între el și societate.

Adunarea generală a asociațiilor se întrunește obligatoriu cel puțin o dată pe an, sau ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre pentru: schimbarea formei juridice a societății; cesiunea de părți sociale; retragerea sau excluderea unor asociați; mutarea sediului social; înființarea unor filiale sau sucursale; modificarea obiectului de activitate al societății; prelungirea duratei societății; majorarea sau reducerea capitalului social; fuziunea cu noi societăți sau divizarea societății; numirea administratorilor, cenzorilor, precum și revocarea acestora; dizolvarea anticipată a societății.

Un asociat sau un număr de asociați, ce reprezintă cel puțin o pătrime din capitalul social, vor putea cere convocarea adunării generale, arătând scopul acestei convocări. În cazul în care adunarea generală nu a fost convocată de asociați, administratorii vor convoca adunarea generală cel puțin o dată pe an, sau când legea și prevederile prezentului act constitutiv o cer.

Dacă adunarea legal constituită nu poate lua o hotărâre valabilă din cauza neîntrunirii majorității cerute, adunarea convocată din nou poate decide asupra ordinii de zi, oricare ar fi numărul de asociați și partea din capitalul social reprezentată de asociații prezenți. Asociațul care nu este de acord cu hotărârile luate în adunarea generală a asociațiilor se va putea retrage din societate, acordul celorlalți asociați fiind implicit.

Convocarea adunării generale se va face prin scrisoare recomandată la domiciliul /sediul asociațiilor persoane fizice sau juridice, cu cel puțin 30 zile înainte de ziua fixată pentru ținerea acesteia, arătându-se ordinea de zi. Votarea se va putea face și prin corespondență.

Asociațul care, fără consimțământul scris al celorlalți asociați, întrebunțează capitalul, bunurile sau creditul societății în folosul său, sau în acela al unei alte persoane, este obligat să restituie societății beneficiile ce au rezultat și să plătească despăgubiri pentru daunele cauzate.

Asociații nu au dreptul de a folosi capitalul social, bunurile societății sau creditele societății în folosul propriu. Nici un asociat nu poate lua din fondurile societății mai mult decât i s-a fixat pentru cheltuielile făcute sau pentru cele ce urmează să le facă în interesul societății.

Atribuții ale Adunării Generale a Asociațiilor

- a) să aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea profitului net
- b) să desemneze administratorii și cenzorii sau după caz auditorii interni să-l revoce și să le dea descarcare de activitate precum și să decida contractarea auditului financiar atunci când acesta nu are caracter obligatoriu potrivit legii;
- c) să decida urmărirea administratorilor și cenzorilor sau când este cazul auditorilor interni pentru daunele pricinuite societății cu desemnarea unei persoane însărcinate să o exercite
- d) să fixeze remunerația pentru exercițiul în curs al administratorilor;
- e) să decidă urmărirea administratorilor și cenzorilor pentru daunele pricinuite societății desemnând și persoana însărcinată să o exercite;

f) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și, după caz, programul de activitate, pe exercițiul următor;

g) să hotărască gajarea, inchirierea sau desființarea uneia sau mai multora dintre unitățile societății;

h) să propună și să aprobe modificarea actului constitutiv;

g) să aprobe angajarea de credite pentru finanțarea societății.

9. ADMINISTRAREA SI REPREZENTAREA SOCIETĂȚII

Societatea va fi administrată și reprezentată de către d-nul **ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU**, cetățean român, CNP [redacted] Munc. Sibiu, domiciliat în Mun. Sibiu, str. [redacted] eliberată de SPCLEP SIBIU, la data

[redacted] E, JUDEȚUL SIBIU, identificat cu C.I. seria SB- [redacted] de 12.06.2019. Durata mandatului este nelimitată, având putere depline.

Administratorii nu pot primi fără autorizarea adunării asociaților mandatul de administrator în alte societăți concurente, sau având același obiect de activitate, nici să facă același fel de comerț, ori altul concurent, pe cont propriu sau pe contul altei persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea revocării și răspunderii pentru daune.

Reprezentanții și administratorii societății sunt obligați să depună la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu semnăturile lor la data depunerii cererii de înmatriculare a societății, dacă au fost numiți prin actul constitutiv, iar cei aleși în timpul funcționării societății, în termen de 5 zile de la alegere.

Atribuții ale administratorilor

- înținerea și supravegherea înscrierii exacte în registrul asociaților a datelor asociaților, respectiv numele și prenumele fiecăruia sau denumirea asociatului persoană juridică, domiciliul sau sediul asociatului persoană juridică, partea fiecărui asociat din capitalul social, transferul părților sociale sau orice altă modificare privitoare la acestea;

- angajarea și desfacerea contractului de muncă și personalului precum și stabilirea drepturilor și obligațiilor angajaților;

- elaborarea și aprobarea regulamentului interior al societății prin care se stabilesc îndatoririle și responsabilitățile societății pe compartimente;

- dispune efectuarea operațiunilor de încasări și plăți;

- aprobă încheierea sau rezilierea de contracte;

- analizează lunar modul de îndeplinire a programelor de activitate;

- organizează evidența contabilă și administrarea societății prin angajarea de persoane corespunzătoare și stabilește modul de remunerare a acestora;

- rezolvă orice alte probleme stabilite de Adunarea Generală a Asociaților.

- vor depune la Registrul Comerțului în termen de 15 zile de la data adunării generale copii ale situațiilor financiare anuale atât pe suport de hartie cit și în format electronic.

Administratorii societății care participă la divizarea sau fuziunea societății, întocmesc un proiect de fuziune sau de divizare care va cuprinde: forma, denumirea și sediul social al tuturor societăților participante la operațiune, fundamentarea și condițiile fuziunii sau ale divizării, stabilirea și evaluarea activului și pasivului care se transmit societăților beneficiare, modalitățile de predare a părților sociale și data de la care acestea au dreptul la dividende, raportul de schimb al părților sociale și cuantumul sulței, cuantumul primei de fuziune sau divizare, drepturile ce se acordă obligatarilor și orice alte avantaje speciale, data bilanțului contabil de fuziune sau a bilanțului contabil de divizare, dată care va fi aceeași pentru toate societățile participante. De asemenea administratorii trebuie să întocmesca un raport în care să explice proiectul de fuziune sau de divizare și să precizeze fundamentul său juridic și economic. În cazul divizării raportul administratorilor va cuprinde și informații referitoare la întocmirea raportului de evaluare, conform legii, pentru societățile beneficiare și registrul la care acesta trebuie depus. Administratorii societății divizate vor informa asupra modificărilor substanțiale a activelor și pasivelor intervenite între data întocmirii proiectului de divizare și data adunării generale a societății divizate atât adunarea generală a societății divizate precum și pe administratorii societății beneficiare.

Administratorii sunt răspunzători față de societate pentru prejudiciile rezultate din infracțiuni sau abateri de la dispozițiile legale, pentru abaterile de la actul constitutiv și pentru greșeli în administrarea societății.

10. PARTICIPAREA LA BENEFICII ȘI PIERDERI

Exercițiul economico-financiar al societății începe la data de 1 ianuarie și se sfârșește la data de 31 decembrie ale fiecărui an. Pentru primul an de funcționare exercițiul economico-financiar al societății începe de la data înmatriculării la Registrul Comerțului.

Societatea va întocmi bilanțul și contul de beneficii și pierderi și va ține evidența în lei a activității economico-financiare.

Calculul și repartizarea beneficiilor se va stabili prin bilanțul aprobat de Adunarea Generală a Asociațiilor. Suportarea pierderilor de către asociați se va face proporțional cu apărutul adus la capitalul social. Dividendele se distribuie asociaților proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat. Acestea se platesc în termenul stabilit de adunarea generală a asociaților sau după caz, stabilit prin legile speciale, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercitiului financiar încheiat. În caz contrar societatea va plăti daune interese pentru perioada de întârziere la nivelul dobânzii legale, dacă nu s-a stabilit altfel, respectiv o dobândă mai mare.

Investițiile asociaților urmează a fi recuperate, din beneficiile societății până la concurența întregii valori, în raport cu investiția fiecăruia.

11. DIZOLVAREA SOCIETĂȚII

Dizolvarea societății va avea loc în următoarele situații:

- trecerea timpului stabilit pentru durata societății;
- imposibilitatea realizării obiectului de activitate sau nerealizarea acestuia;
- declarația nulității societății;
- hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor;
- hotărârea tribunalului, la cererea oricărui asociat, pentru motive temeinice, precum neînțelegerile grave dintre asociați, care împiedică funcționarea societății;
- alte clauze prevăzute de lege.

În cazul prevăzut la litera a, dizolvarea societății se va face de drept. Prin votul unanim al asociaților se poate hotărâ și asupra modului în care activele rămase după plata creditorilor vor fi împărțite între asociați. În lipsa acordului unanim privind împărțirea bunurilor, va fi urmata procedura lichidării prevăzută de lege. Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor rămase după plata creditorilor are loc la data radierii societății din registrul comerțului.

Decesul unuia dintre asociați nu constituie cauză de dizolvare decât numai dacă asociatul rămas își manifestă voința în acest sens. În cazul în care se hotărăște continuarea activității societății asociatul rămas va trebui să opteze în termen de un an fie pentru transformarea societății în societate cu răspundere limitată cu asociat unic fie pentru continuarea activității societății cu succesorii defunctului. În oricare dintre situațiile de mai sus hotărârea asociatului / asociaților va fi supusă reglementărilor legale în vigoare privind formalitățile de înregistrare în Registrul Comerțului precum și a celorlalte cerințe privind publicitatea actelor constitutive.

În caz de dizolvare a societății prin hotărârea asociaților, aceștia vor putea reveni cu majoritatea cerută pentru modificarea actului constitutiv, asupra hotărârii luate, atâta timp cât nu s-a făcut nici o repartizare din activul societății. Noua hotărâre în forma prevăzută de lege, se menționează în Registrul Comerțului, după care Oficiul Registrului Comerțului o va trimite Monitorului Oficial al României, spre publicare, pe cheltuiala părților.

Dizolvarea societății are ca efect deschiderea procedurii lichidării. Dizolvarea are loc fără lichidare în cazul fuziunii ori divizării totale a societății sau în alte cazuri prevăzute de lege.

Societatea își păstrează personalitatea juridică pentru operațiunile lichidării, până la terminarea acestuia. Asociații pot hotărâ și modul de lichidare a societății, atunci când sunt de acord cu privire la repartizarea și lichidarea patrimoniului societății și când asigură stingerea pasivului sau regularizarea lui în acord cu creditorii.

La cererea oricarei persoane interesate, precum și a Oficiului Național al Registrului Comerțului, tribunalul va putea pronunța dizolvarea societății în cazurile în care:

- societatea nu mai are organe statutare sau acestea nu se mai pot întruni;
- societatea și-a încetat activitatea, nu are sediul social cunoscut ori nu îndeplinește condițiile referitoare la sediul social sau asociații au dispărut ori nu au domiciliul cunoscut sau reședința cunoscută;
- societatea nu și-a completat capitalul social, în condițiile legii;

12. LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Lichidarea societății se va face de unul sau mai mulți lichidatori numiți de Adunarea Generală a Asociaților. Lichidatorii vor putea fi persoane fizice sau persoane juridice. Lichidatorii persoane fizice sau reprezentanții permanenți, persoane fizice ale societății lichidatoare trebuie să fie lichidatori autorizați, în condițiile legii. Lichidarea societății trebuie terminată în cel mult 1 an de la data dizolvării. Pentru motive temeinice tribunalul poate prelungi acest termen cu cel mult 1 an. După terminarea lichidării, lichidatorii trebuie să ceară radieră societății din Registrul Comerțului Sibiu.

13. FUZIUNEA SI DIVIZAREA SOCIETĂȚII

Fuziunea se face prin absorbirea unei societăți de către o altă societate sau prin contopirea a două sau mai multe societăți pentru a alcătui o societate nouă.

Divizarea se face prin împărțirea întregului patrimoniu al unei societăți care își încetează existența între două sau mai multe societăți existente sau care iau, astfel ființă. Societatea nu își încetează existența, în cazul în care o parte din patrimoniul ei se desprinde și se transmite către una sau mai multe societăți existente sau care iau, astfel ființă.

Fuziunea sau divizarea se poate face și între societăți de forme juridice diferite. Societățile în lichidare pot fuziona sau se pot diviza, numai dacă nu au început repartitia între asociați a părților ce li s-ar cuveni din lichidare.

Fuziunea sau divizarea se hotărăște de către fiecare societate în parte, în condițiile stabilite pentru modificarea actului constitutiv al societății. Administratorii vor avea competențe în acest caz, acestea fiind precizate la capitolul rezervat administratorilor.

Proiectul de fuziune sau de divizare vizat de judecătorul delegat se va publica la Monitorul Oficial al României.

14. DISPOZIȚII FINALE

Orice modificare a actelor de constituire se va face printr-un act modificator care va actualiza prezentul act constitutiv, documentația corespunzătoare urmînd a fi depusă la OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI de pe langa Tribunalul Sibiu, care va îndeplini formalitățile de publicitate prevăzute de legislația în vigoare.

Orice litigiu care decurge dintr-un contract comercial se va soluționa prin arbitraj comercial organizat de Curtea de Arbitraj Comercial de pe langa Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Sibiu Tehnoredactat de parti, azi 19.06.2020, in 5 exemplare originale.

ASOCIAȚI:

DRĂGHICIU ELENA

ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: SUB CETATE CISMĂDOARA SRL

Sediu social: Loc. Cismădoara, Oraș Cismădoara, Nr. 252, Județ Sibiu

Activitatea principală: 5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

Cod Unic de înregistrare: 14613237 din data de: 30.04.2002

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROBNIC/32/339/2002

Nr. de ordine în registrul comerțului: 133/339/26.04.2002

Data eliberării: 27.10.2017

DIRECTOR,

Vladimir Alexandru
TOMASEVSCHI



Seria B Nr. 3446865



MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu

Sibiu, Str. Dorului nr. 20, Cod postal: 550352; Telefon: + 4 0269.212.706; Fax: +4 0269.215.664;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcsb@sb.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscale: 14942091;



7HNP45M42E

Nr.: 36831/06.07.2023

CERTIFICAT CONSTATATOR

În conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului și ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată sub nr. 36831 din 06.07.2023, Oficiul Național al Registrului Comerțului / Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu certifică informațiile referitoare la

SUB CETATE CISNĂDIOARA SRL

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J32/339/2002, atribuit în data de 26.04.2002

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J32/339/2002

Cod unic de înregistrare: 14613277

Certificat de înregistrare: B3446865, emis pe data de 26.10.2017 și eliberat la data 27.10.2017

Adresă sediu social: Loc. Cisnădioara, Oraș Cisnădie, , Nr. 252, Județ Sibiu

Contacte sediu social: telefon: 0740220011, 0269562576

Contacte firmă: telefon: 0740220011, 0269562576

Actul de înmatriculare și autorizare: Încheiere judecătorească - 933/26.04.2002 JUDECATOR DELEGAT

Stare firmă: funcțiune

Formă de organizare : societate cu raspundere limitata

Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 07.07.2022

Durată: nelimitată;

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Extras de carte funciară, nr. 2022 din data 28.04.2005

Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 28.04.2005.

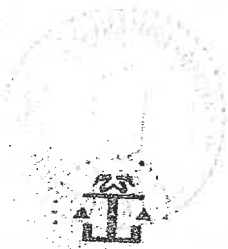
Durata sediului: nelimitat.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 200000 LEI , integral vărsat

Număr părți sociale: 20000

Valoarea unei părți sociale: 10 LEI



7HNP45M42E

ASOCIAȚII PERSOANE JURIDICE
Nu există înregistrări.

ASOCIAȚII PERSOANE FIZICE

DRĂGHICIU ELENA

Calitate: asociat

Cetățenie: română

Data și locul nașterii:

Ocna Sibiului, Sibiu, România

Sex: feminin

Aport la capital: 151000 LEI

Aport vărsat total: 151000 LEI

Aport vărsat în LEI: 151000 LEI

Număr părți sociale: 15100

Cota de participare la beneficii și pierderi: 75.5% / 75.5%

ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU

Calitate: asociat

Cetățenie: română

Data și locul nașterii: 03.08.1979, Loc. Sibiu, Sibiu, România

Sex: masculin

Aport la capital: 49000 LEI

Aport vărsat total: 49000 LEI

Aport vărsat în LEI: 49000 LEI

Număr părți sociale: 4900

Cota de participare la beneficii și pierderi: 24.5% / 24.5%

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)

Nu există înregistrări.

ASOCIAȚIAT, reprezentant al deținătorilor în comun de părți sociale (PERSOANĂ FIZICĂ)

Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)

ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU

Calitate: administrator

Cetățenie: română

Sex: masculin

Data și locul nașterii: 03.08.1979, Loc. Sibiu, Sibiu, România

Puteți: DEPLINE

Data numirii: 19.06.2020

Durată mandat: nelimitată

Data depunere specimen semnătură: 07.08.2020

Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

Persoane împuternicite (PERSOANE JURIDICE)

Nu există înregistrări.



Administratori judicari / Lichidatori judicari/ Lichidatori (PERSOANE JURIDICE)
Nu există înregistrări.

CURATOR / CURATOR SPECIAL

Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE JURIDICE

Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE FIZICE

Nu există înregistrări.

Activitatea principală

Domeniul de activitate principal: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)
5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

FILIALE / SUCURSALE / SUBUNITĂȚI

Nu există înregistrări.

SEDII SECUNDARE / PUNCTE DE LUCRU

Denumire: PUNCT DE LUCRU

Adresă: Loc. Cîsnădoara, Oraș Cîsnădie, Nr. 252, Județ Sibiu

Act sediu: Extras de carte funciară, nr. 2022 din data 07.06.2004

Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 07.06.2004.

Durata sediului: nelimitat.

Denumire: Punct de lucru

Adresă: Municipiul Sibiu, Sibiu

Act sediu: Contract de închiriere, nr. 1362 din data 21.05.2003

SEDII SI/SAU ACTIVITĂȚI AUTORIZATE

Tip activitate autorizată: terț

Conform declarației - tip model 2 nr. 4843 din 07.02.2008

Activități desfășurate în afara sediului social și a sediilor secundare (CAEN REV. 2):

4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie

4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Data certificatului constatator: 12.02.2008

Sediul social din: Loc. Cîsnădoara, Oraș Cîsnădie, Nr. 252, Județ Sibiu

Tip sediu: principal

Tip model declarație: model 3 nr. 22172 din 15.07.2014

desfășoară activități proprii de birou pentru societate

Activități la sediu:

5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

5610 - Restaurante

Redactat N.M. / listat 06.07.2023 : 11:34:39



5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor
Data certificatului constatator: 18.07.2014

Denumire: Punct de lucru
Sediul secundar din: Municipiul Sibiu, Str. MORILOR, Nr. 51, Judet Sibiu
Tip sediu: sediu secundar
Tip model declarație: model 3 nr. 22172 din 15.07.2014
desfășoară activități proprii de birou pentru societate
Nu se desfășoară activitățile prevăzute în actul constitutiv sau modificator
Data certificatului constatator: 18.07.2014

CONCORDAT PREVENTIV
Nu există înregistrări.

ACORD DE RESTRUCTURARE
Nu există înregistrări.

FAPTE AFLATE SUB INCIDENTA ART. 103 ALIN.(1) LIT. f-p) din L265/2022
- Urmărire penală:
Nu există înregistrări.

- Dosar penal - trimitere în judecată:
Nu există înregistrări.

- Condamnare penală a firmei:
Nu există înregistrări.

- Dizolvare firmă:
Nu există înregistrări.

- Lichidare firmă:
Nu există înregistrări.

- Insolvență:
Nu există înregistrări.

SITUAȚIA FINANCIARĂ PE ANUL 2022

- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a): 0 LEI

- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a): 44660 LEI

18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A): - Pierdere (rd. 229-228): 43374 LEI

18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A): - Profit (rd. 228-229): 0 LEI

Numar mediu de salariați: 4

Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care: 0 LEI

*1. Cifra de afaceri netă(ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)*: 346604 LEI

ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03): 1000441 LEI



Informațiile sunt eliberate din registrul central computerizat al comerțului, ținut de Oficiul Național al Registrului Comerțului și au la bază comunicarea înregistrărilor efectuate în registrul comerțului ținut de către oficiile registrului comerțului de pe lângă tribunale până la data de 06.07.2023.

S-a eliberat prezentul certificat constatator solicitantului SUB CETATE CISNĂDIOARA SRL prin ZĂGĂRIN ION-CLAUDIU, fiindu-i necesar la CONTRACT FURNIZOR PEPSI.

DIRECTOR,

RADU-GABRIEL JORGA

Potrivit prevederilor art. 43 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului, profesionistul are obligația să solicite înregistrarea în registrul comerțului a mențunilor privind actele și faptele a căror înregistrare este prevăzută de lege, în cel mult 15 zile de la data actelor sau producării faptelor supuse obligației de înregistrare. Înregistrarea mențunilor se poate face și la cererea persoanelor interesate, în cazurile prevăzute de lege, în termen de cel mult 30 de zile de la data la care au cunoscut actul sau faptul supus înregistrării. În cazul persoanelor imputabile ale căror mandat a expirat, însă profesionistul nu a procedat la înregistrarea în registrul comerțului a mențunilor corespunzătoare, conform celor de mai sus, acesta va figura în continuare înregistrat în registrul comerțului computerizat, cu calitatea respectivă și cu durata mandatului expirat.

Prezentul document conține date cu caracter personal a căror prelucrare intră sub incidența prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Informațiile cu privire la datele cu caracter personal furnizate prin prezentul document pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost solicitate.

Pentru actele înregistrate în registrul comerțului, a căror descriere nu se regăsește în conținutul certificatului constatator/furnizării de informații (de ex. la rubrica „Alte mențiuni”, „Restricții” ș.a.), solicitantul are posibilitatea obținerii de copii/copii certificate după mențiunea respectivă, prin completarea formularului- tip „Cerere - comandă eliberare acte” și cu respectarea dispozițiilor privind datele cu caracter personal.

Conținutul prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii



ROMANIA
PRIMARIA CISNADIE
IMPOZITE SI TAXE LOCALE

COD de identificare fiscala
Adresa/Cod IBAN/tel/fax P-ta Revolutiei Nr. 1
Operati: de date cu caracter personal nr. 11658

Nr. 129 /data elib. 04.08.2023

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)**

Ca urmare a cererii D/D-nei ZAGARIN ION CLAUDIU, nr. 129 din data de 04.08.2023 legitimata prin CI seria SB
numarul [] avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar1/executor1/lichidator1 si a
verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol
nominal unic se atesta urmatoarele:

Denumire **SUB CETATE CISNADIOARA SRL, CUI 14613277**, cu sediul **STR. CETATII NR. CISNADIOARA Jud
SIBIU, DEN. VECHIE - SINTUR** contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: proprietate-folosinta din
data [] / alte situatii: 2), 3)

Tip	Declaratie
CLADIRE - Proprietate	BAZIN APA val. inv.: 8370.00 lei CISNADIOARA P-TA GOZELINUS NR. 252 decl. 31.12.2018nr CF: 114601, nr. topo: 122 CF: 114601 Top: 122
CLADIRE - Proprietate	FOSA SEPTICA val. inv.: 450.00 lei CISNADIOARA P-TA GOZELINUS NR. 252 decl. 31.12.2018nr. CF: 114601, nr. topo: 122 CF: 114601 Top: 122
CLADIRE - Proprietate	RESTAURANT CISNADIOARA val. inv.: 373797.00 lei STR. CISNADIOARA NR. 252 decl. 12.12.2002
CLADIRE - Proprietate	SPATII CAZARE val. inv.: 1206191.00 lei STR. CISNADIOARA NR. 252 decl. 03.04.2006
CLADIRE - Proprietate	TERASA ACOPERITA val. inv.: 8400.00 lei CISNADIOARA P-TA GOZELINUS NR 252 decl. 31.12.2018nr. CF: 114601, nr. topo: 122 CF: 114601 Top: 122
TEREN INTRAVILAN - Proprietate	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 1227 mp, Cota: 7852.00 lei/ha; CISNADIOARA 252 Zona: 1
TEREN INTRAVILAN -in Folosinta	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 712 mp, Cota: 2534.00 lei/ha; CISNADIOARA P-TA GOZELINUS NR. 252nr. CF: 114601, nr. topo: 122 TEREN IN FOLOSINTA Zona: 3

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza/ nu figureaza
in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform
evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari/ dobanzi	Penalitati intarziere	Total
1						
	TOTAL :					



