

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 20

privind acceptarea donației din partea Societății RUBIN DEVELOPEMENT SRL către orașul Cisnădie, a imobilului – teren intravilan identificat în CF nr. 113406 Cisnădie, nr. cad. / nr. top 113406, în suprafață de 4.733 mp, situat în orașul Cisnădie, strada Sibiului FN - Cartierul Arhitecților, în vederea construirii unei unități de învățământ (școală și grădiniță)

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 13 februarie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 3336/12.02.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.3338/12.02.2024 privind acceptarea donației Societății RUBIN DEVELOPEMENT SRL către orașul Cisnădie, a imobilului – teren intravilan identificat în CF nr. 113406 Cisnădie, nr. cad. / nr. top 113406, în suprafață de 4.733 mp, situat în orașul Cisnădie, strada Sibiului FN - Cartierul Arhitecților, în vederea construirii unei unități de învățământ (școală și grădiniță), întocmit de Direcția tehnică;

Ținând cont de :

-adresa nr.2/30.01.2024 a Societății RUBIN DEVELOPEMENT SRL, cu sediul în Sibiu, Calea Șurii Mici, FN, Bloc Blue 1, ap.8, județul Sibiu, înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr.3167/30.01.2024, prin care se comunică acordul pentru donarea imobilului – teren intravilan identificat cu CF 113406 – Cisnădie, în suprafață totală de 4733 mp, în vederea construirii unui Campus Educațional în Cartierul Arhitecților;

-Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Al Tomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12313/19.06.2023;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1235/13.02.2024, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1099/13.02.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1318/13.02.2024;

În conformitate cu :

-art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a -autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

-art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;

-art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 291 alin. (3) lit. a), alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 863 lit. c), art. 881, art. 885 alin. 1, art. 888, art.1011 – art.1013 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-art.8 alin. (6) din anexa la Ordinul A.N.C.P.I. nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

-art.2 pct.25, art.5 lit.d), art.69 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit.d), alin. (7) lit.a), alin.(14), art. 139 alin. (1), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit.a) și art. 243 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se constată necesitatea și oportunitatea acceptării donației Societății RUBIN DEVELOPEMENT SRL către orașul Cislădie, a imobilului – teren intravilan identificat în CF nr. 113406 Cislădie, nr. cad. / nr. top 113406, în suprafață de 4.733 mp, situat în orașul Cislădie, strada Sibiului FN - Cartierul Arhitecților, în vederea construirii unei unități de învățământ (școală și grădiniță).

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Al Tomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cislădie cu nr. 12313/19.06.2023, prețul stabilit prin raport fiind de 2.015.000 lei fără TVA, respectiv 406.200 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă acceptarea donației conform adresei nr. 2 din 30 ianuarie 2024 formulată de Societatea RUBIN DEVELOPEMENT SRL, având ca obiect imobilul – teren intravilan identificat în CF nr. 113406 Cislădie, nr. cad. / nr. top 113406, în suprafață de 4.733 mp, situat în orașul Cislădie, strada Sibiului FN - Cartierul Arhitecților în vederea construirii unei unități de învățământ (școală și grădiniță) în Cartierul Arhitecților în orașul Cislădie.

Art.4 (1) Se dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului teren intravilan identificat în CF nr. 113406 Cislădie, nr. cad. / nr. top 113406, în suprafață de 4.733 mp, situat în orașul Cislădie, strada Sibiului FN - Cartierul Arhitecților în vederea construirii unei unități de învățământ (școală și grădiniță) în Cartierul Arhitecților în orașul Cislădie, în favoarea domeniului privat al orașului Cislădie.

(2) Se aprobă actualizarea inventarului domeniului privat al orașului Cislădie, cu respectarea procedurii legale în vigoare.

(3) După finalizarea obiectivului de investiție „Școală și grădiniță în Cartierul Arhitecților”, întregul obiectiv va fi trecut în domeniul public al Orașului Cislădie.

Art.5 (1) Se aprobă încheierea contractului de donație sub următoarele condiții :

- a) autoritatea publică locală a Orașului Cislădie va utiliza terenul primit ca donație pentru construirea unei unități de învățământ – școală și grădiniță;
- b) prin acceptarea donației, autoritatea publică locală se obligă ca în termen de 24 de luni de la semnarea contractului de donație să demareze lucrările de construire a unității de învățământ prevăzute la lit.a);

(2) În cazul neîndeplinirii în termen a sarcinii prevăzute la alin.(1), părțile stabilesc printr-un pact comisoriu expres, ca donația să se revoce de drept, fără punere în întârziere – conform art.1553 și art.1207, alin.(1) Cod Civil. Terenul va reîntra în proprietatea Societății RUBIN DEVELOPEMENT SRL, iar părțile se obligă la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare a imobilului CF 113406 Cislădie pentru suma de 298.000 Euro plus TVA, în termen de 60 de zile de la data revocării contractului de donație. Plata imobilului se va face în lei la cursul BNR din ziua plății.

Art.6 Dreptul de proprietate a orașului Cislădie asupra bunului imobil prevăzut la art.1 se înscrie în Cartea Funciară după încheierea contractului de donație în condițiile legii.

Art.7 Cheltuielile notariale ocazionate de autentificarea contractului de donație a bunului imobil menționat la art.1 se suportă de Orașul Cisnădie.

Art.8 Se împuternicește Primarul orașului Cisnădie, domnul Huja Gheorghe, să semneze, în numele și pe seama orașului Cisnădie, în calitate de donatar, contractul de donație a imobilului prevăzut la art.1.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, administratorului public al orașului Cisnădie, prin Direcția Tehnică și Direcția economică.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 13 februarie 2024, cu 15 voturi „pentru” și 1 ”abținere”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

Difuzare:

- 1 ex. Instituția prefectului – Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Viceprimar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Compartimentul învățământ, cultură, culte și protocol
- 1 ex. Direcția economică
- 1 ex. Compartimentul financiar contabilitate
- 1 ex. Compartimentul achiziții
- 1 ex. Administrator public
- 1 ex. Societatea Rubin Development SRL
- 1 ex. Afișaj

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10108
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.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cîsnădie

PRIMĂRIA ORAȘULUI CÎSNĂDIE REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	12313 / 19.06.2023
Nr. lesire	/

RAPORT DE EVALUARE
Teren intravilan liber cu suprafata de 4.733 mp din acte-
masurata 4.733 mp:

Adresa: Cîsnădie , strada SIBIULUI , FN

Proprietar: RUBIN DEVELOPMENT S.R.L. ;CUI 38822335

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: 14.06.2023

Data evaluării: 14.06.2023

Data întocmirii raportului de evaluare: 19.06.2023

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia
Catre:

Orasul Cisnadia , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadia, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre achizitionare.

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 2023



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia

. raport/1824/19.06.2023

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia			
Nume proprietar	RUBIN DEVELOPMENT S.R.L. ;CUI 38822335			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>			
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada SIBIULUI , FN</i>			
Carte Funciara nr.	113406			
Numar cadastral	113406			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 113406 –incheiere cu nr.56437/31.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.407 din 06.06.2023; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>			
Teren	St (mp)	Din acte 4.733 ; masurata 4.733		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9609			
Valoare abordare prin comparatii	2.015.000	LEI		
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	14.06.2023			
Data evaluarii	14.06.2023			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	2.015.000	LEI	406.200	EURO

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Medie , terenul este situat periferic</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : medie; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare –intre Sibiu si Cisnadia.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia

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

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **achizitie in vederea dezvoltarii unui proiect local.**

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 4.733mp , CF 113406 nr. cad 113406;

categororia de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: fara imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz,canal –in apropiere.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
 (pag.1)



ROMÂNIA
 JUDEȚUL SIBIU
 PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 581147, Fax.0269 581012

Nr. 11247 din 31/05/2023

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 407 din 06/06/2023

În scopul: ACHIZITIONARE IMOBIL-TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 cu sediul în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate componentă
 cod poștal Piața Revoluției, nr. bloc - , scara - , et. - , ap. - ,
 tel/fax e-mail înregistrată la nr. 11247 din 31/05/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate
 componentă cod poștal Strada SIBIULUI, nr. FN, bloc - , scara - , et. - , ap.
 sau identificat prin CF 113406 nr. topografic / nr. cadastral- / 113406

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în: INTRAVILAN; Proprietari: SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL
 - * grevat cu servitute: NU
 - * zona protejată: NU
 - * cu interdicții de construire: NU
 - * zona declarată de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: FANEATA SI ARABLI
- * destinația: UTR L2 Subzona A - LOCUIRE IN REGIM COLECTIV, REGIM MEDIU DE INALTIME, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 151/2020
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și HCL 154/2021; P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 151/2020
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia

F.8.1
(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: UTR L2 Subzona A - LOCUIRE IN REGIM COLECTIV, REGIM MEDIU DE INALTIME, conform PUZ aprobat cu H.C.L. 151/2020
- * UTILIZARI: locuinte colective mici, cu regim maxim de inaltime S+P+2+M/R sau D+P+2, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, parcaje la sol, spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5 m latime dintr-o circulatie publica, conform PUZ aprobat cu H.C.L. 151/2020
- * AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: amplasarea constructiilor se va face cu o retragere discontinua de la aliniament, de tip alveolar, la 6m fata de aliniament la drum cu PROFIL TIP A si cu minim 15,00m fata de strazile cu PROFIL TIP H, cu respectarea amplasamentului marcat in cadrul plansei U.03 - Reglementari urbanistice. In zona dintre aliniament si linia de retragere a alinerii cladirilor nu se permite nici o constructie supraterrana cu exceptia imprejururilor, aleilor de acces, platformelor si amenajarilor publice pietonale sau carosabile.
- * AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: pentru regimul de construire individual: retras cu minim 6m fata de limita Vest dar nu mai putin de 1/2 din H, masurata la comisa; Anexele si garajele nu pot fi amplasate pe laturile de la care se realizeaza retragerile de mai sus, fiind obligatorie alipirea lor la cladire, inaltimea anexelor si garajelor nu poate depasi 2,2m; Retras fata de limita posterioara cu minim 5m dar nu mai putin de 1/2 din H, masurata la comisa
- * AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: cladirile vor respecta intre ele distanta egala cu 1/2 din H, dar nu mai putin de 5m
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: 1,3-1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate localiva conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020; Parcarile se vor realiza conform Ordin 119/2014, al Ministerului Sanatatii Populatiei, realizare retea straziala cu profil minim cf. RGU si RLU; staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara a circulatiilor publice;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR: S+P+2E+M/R sau D+P+2E
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii deservite, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, caracterul general al zonei si arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice continuate anexa...

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

INFORMARE PRIVIND REGIMUL ECONOMIC, JURIDIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI/MOBILULUI

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia

F.6.1
(pag.4)

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

ANEXĂ

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 407 din 06/06/2023

...continuare regim tehnic:

* POT: 40%

* CUT: 1,3

* **LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:** strazile aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public

* **SPATII VERZI:** minim 30% suprafata verde pentru locuire, conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020

* **IMPREJMUIRE:** imprejuririle la strada vor fi de max. 2,0m din care un soclu opac de 0,6m si o parte transparenta sau cu gard viu, conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020

* **SUPRAFATA TEREN:** 4733 mp

PRIMAR,
Huja Gheorghe

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Rusu Ciprian Constantin

ARHITECT SEF,
Jula Iuliana

INTOCMIT,
Serban Daniela

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

113406

Carte Funciara:

113406

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

Sacte=4.733 ; mp ;Smas =4.733 mp

Proprietar: **SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335**

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**.

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

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 14.06.2023

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

Data evaluării: 14.06.2023

Data intocmirii raportului: 19.06.2023

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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 evaluării.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-XCCM1300T?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=499000-0-5000

COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-X5EK130AO?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=215000-0-2557

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-XC741300P?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=330000-0-3100

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 verificador, 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,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale –

- Terenul a fost evaluat conform destinației din certificatul de urbanism

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile,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 populatiei 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 piată 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Extras cf cu nr. 113406 –incheiere cu nr.56437/31.05.2023
- Certificat de urbanism cu nr.407 din 06.06.2023;
- Plan de situatie Da

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Sibiului , FN , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Sibiului , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferica localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada SIBIULUI , 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 4.733 mp din acte si 4.733 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 407 din 06.06.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – , cu deschidere d = 50 ml la str.;

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

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, canal ,gaze, telefonie – in apropiere.

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 Cisnădie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie
zona de amplasare.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piața a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piața stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

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

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

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

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

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

„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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

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

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

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

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

<https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piata specifica

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

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

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

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

CEREREA

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

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

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**Oferta competitivă și analiza cererii**

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

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

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

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasată în zona periferică, având o atractivitate medie pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale terenurilor intravilane, situate la distanță față de centrul localității.

Piața imobiliară a terenurilor în zona este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii (teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată.

Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentata adegvat, 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 posibil – 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 utilizările 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 utilizările 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.construit.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) dacă există autorizație de construire.

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

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

- 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

evaluare a

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	2.015.000 LEI echivalent 406.200 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 2.015.000 LEI echivalent 406.200 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,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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:

2.015.000 LEI echivalent 406.200 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației vanzarilor

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

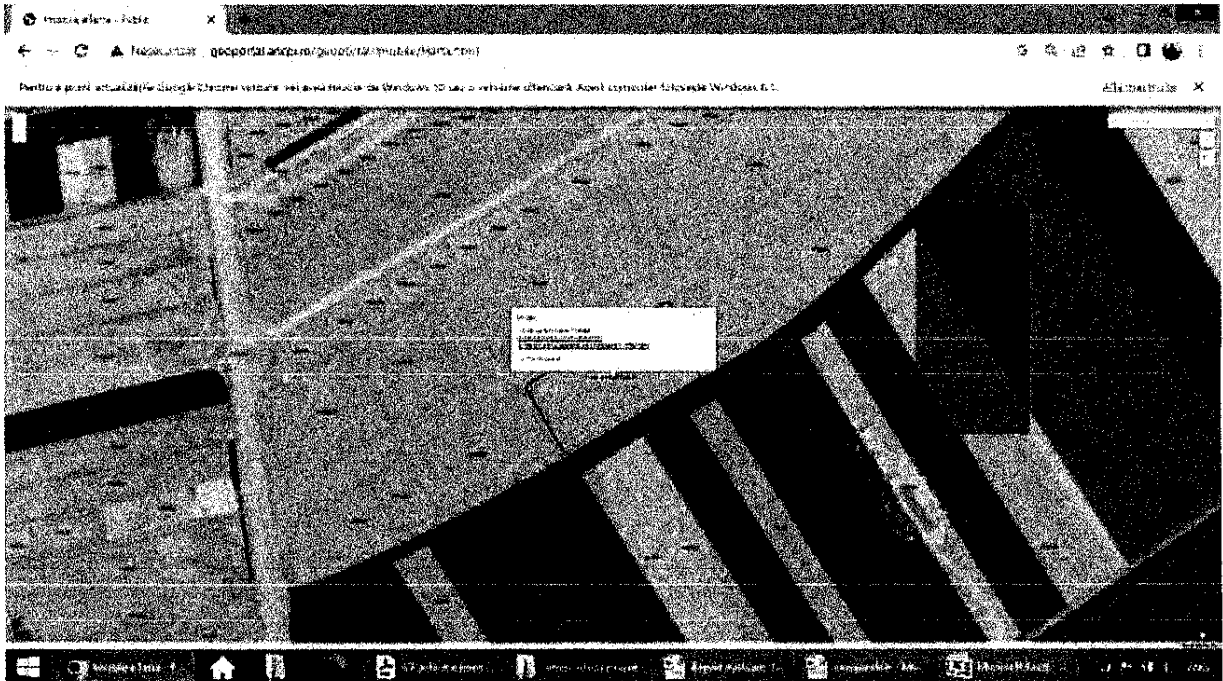
Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

Nr. cerere 56437
 Zile 31
 Luna 05
 Anul 2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113406 Cisnădie



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113406	4.733	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25459 / 12/03/2021	
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suciu Dorin:	
B1	Se inființează cartea funciara 113406 a imobilului cu numărul cadastral 113406 / UAT Cisnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 113350 înscris în cartea funciara 113350.
Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suciu Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suciu Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cisnădie:	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf. 30281 din 29.03.2018 cf. inch. 30309 din 29.03.2018 cf. inch. 65893 din 11/08/2020 cf. inch. 55886 din 10/07/2020 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF 38822335	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 113350/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 18754 din 23/02/2021, pozitie transcrisa din CF 113017/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 30309 din 29/03/2018; pozitie transcrisa din CF 113018/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113019/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113020/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113021/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113022/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113023/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113024/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113026/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113027/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113028/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113029/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 65893 din 11/08/2020.	

C. Partea III. SARCINI .

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Carte Funciară Nr. 113406 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

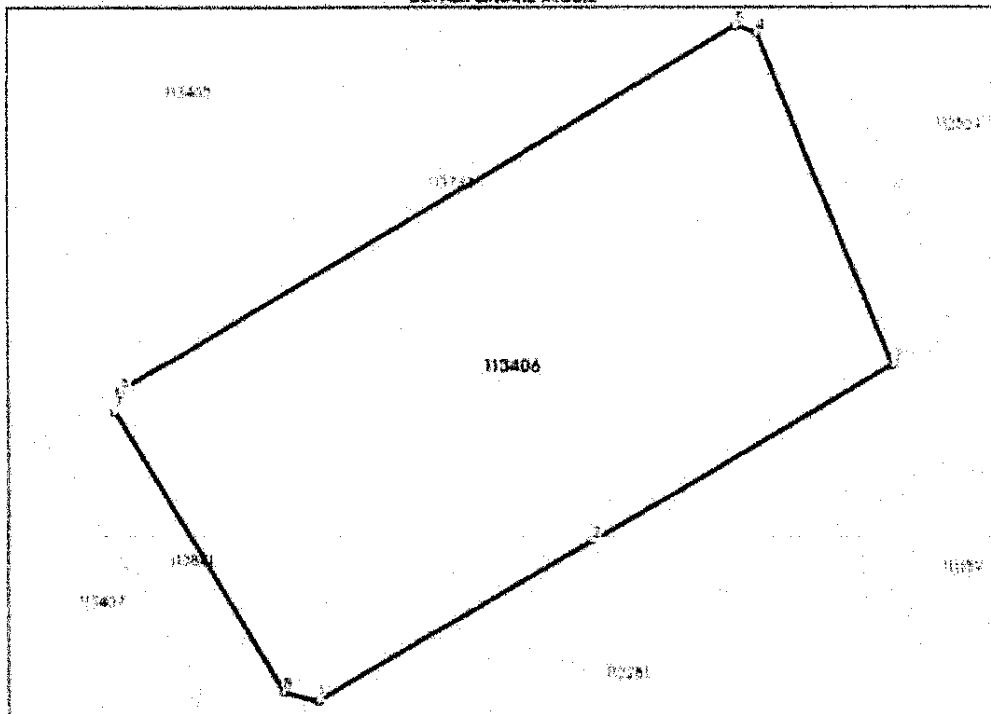
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113406	4.733	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBI.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	557	-	108/6	-	
2	arabil	DA	4.181	-	105/10/6	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.5
2	3	48.489
3	4	47.911
4	5	3.037
5	6	95.572

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Carte Funciară Nr. 113406 Comuna/Draș/Municipiu: Cismadie

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	2.828
7	8	43.732
8	1	4.686

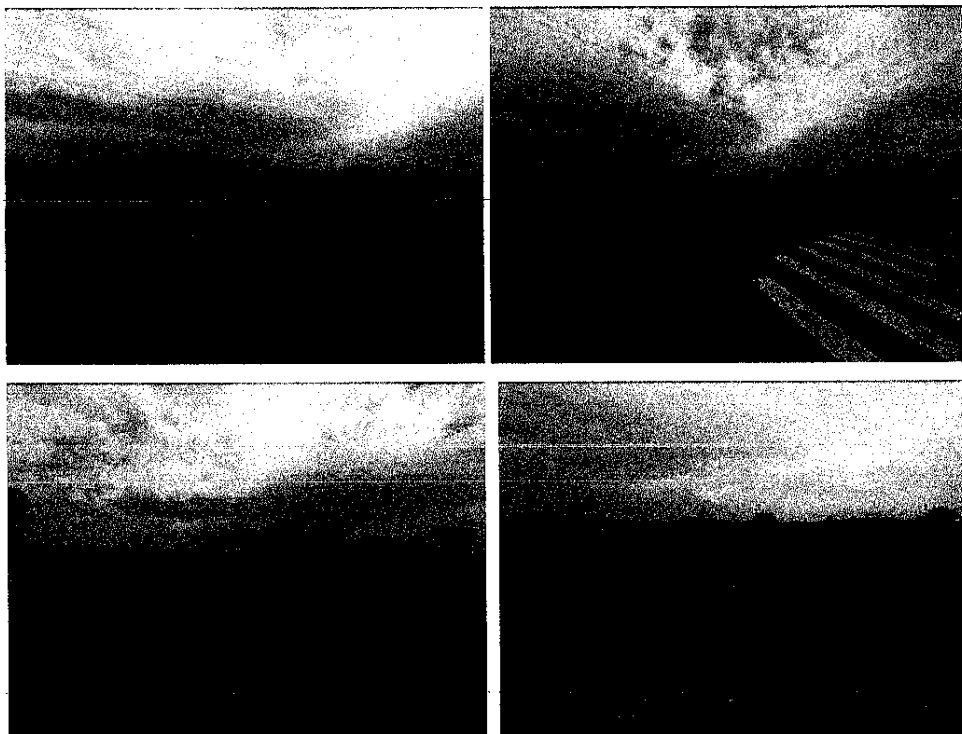
*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,
 31/05/2023, 11:22

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisladie

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie
Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	113406 Nr. cad		113406	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		99,80	84,08	89,45
Data ofertării		Iunie 2023	Iunie 2023	Iunie 2023
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%/-5%		89,82	79,88	84,98
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	79,88	84,98
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	79,88	84,98
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	79,88	84,98
Localizare	Cisnadie -cart ahitecilor FN ,	Cisnadie -cart ahitecilor FN -similar	Cisnadie -cart ahitecilor FN -similar	Cisnadie -cart ahitecilor FN -similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	79,88	84,98
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4.733,00	5.000	2.557	3.100
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	-3%	-2%
		0	-2,40	-1,70
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	77,48	83,28
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal -in apropiere	apa ,gaz curent, canal -in apropiere	apa ,gaz curent, canal -in apropiere	apa ,gaz curent, canal -in apropiere
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	77,48	83,28
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 50 ml la asfalt	deschidere 50 ml -la asfalt	60ml -strada privata	deschidere-la 2 strazi -superior ;
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	10%	-2%
		0,00	7,75	-1,67
Preț ajustat (Euro / mp)		89,82	85,23	81,62
Amenajare	POT 40%	Pot 45% -superior	Pot 40% -inferior	Pot 34% inferior
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)				
		-4,00	2,00	5,00
Preț ajustat (Euro / mp)		85,82	87,23	86,62
ajustare totală brută		4	12	8
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4,0%	14,4%	9,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	85,82	85,82	87,23	86,62
	Suprafata teren exclusiv =	4.733,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	4,9609		
	Valoare teren exclusiv =	2015048 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=echivalent	2.015.000 LEI		
		406.200 EURO		

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

*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% pentru comparabila A , respectiv 5% pentru comparabila B,C intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare : nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele sunt situate in zona cart.arhitectilor , ;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari negative la comparabila B,C intrucat aceasta are suprafata mai mica fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru utilitati -nu s-au aplicat ajustari la comparabila A, B,C avand in vedere ca aceasta comparabila are utilitatile la distante similare cu proprietatea subiect proprietatea subiect-tehnica interviului

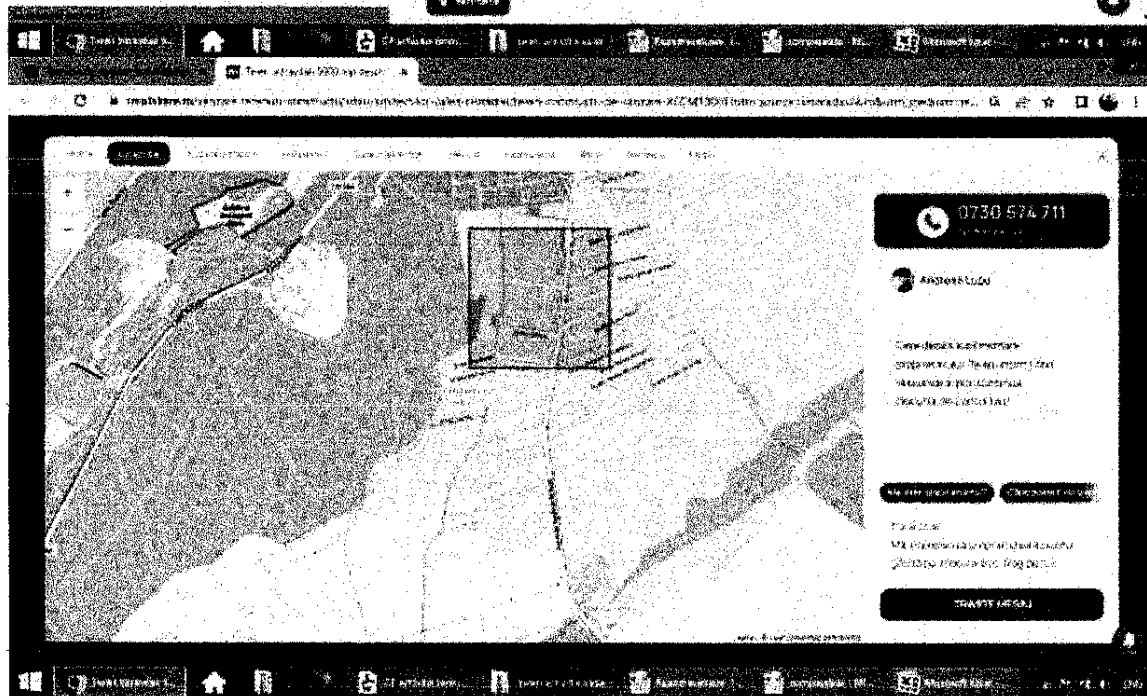
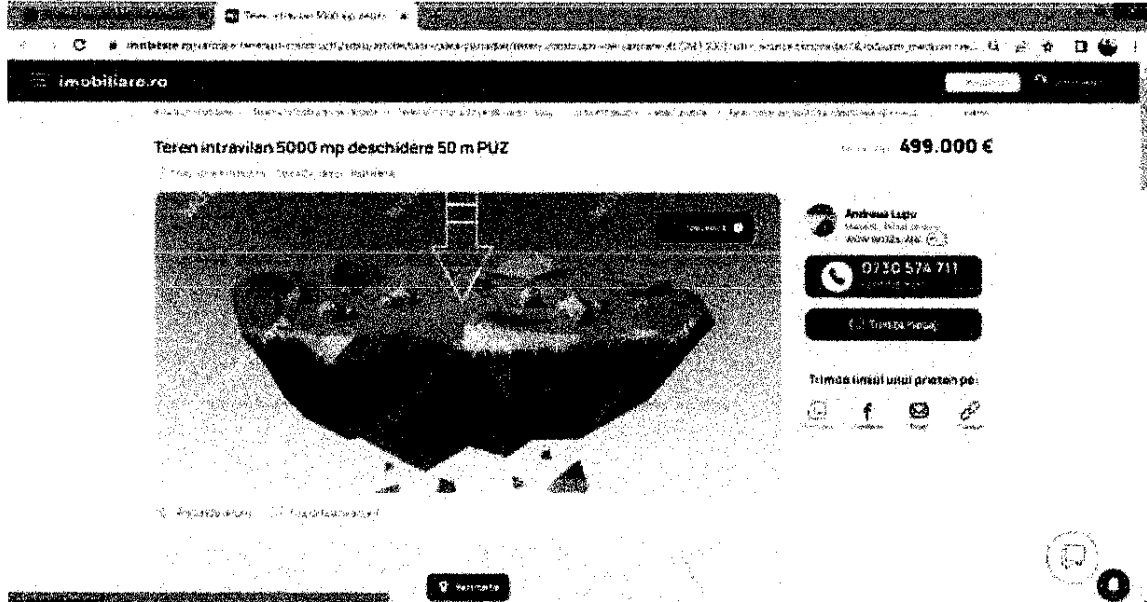
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila C acestea avand deschideri optime mai mari dar si raport laturi superior, ajustare pozitiva la comparabila B , aceasta avand deschidere mai mica si raport laturi inferior fata de proprietatea subiect, precum si deschidere la strada privata -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

comp.A	comp B	Comp C	PROPRIETATE SUBIECT
5.000	2.557	3.100	4.733,00; S(mp)
50,00	60	33	50 deschidere(ml)
100	43	94	95
0,50	1,41	0,35	0,53 raport laturi

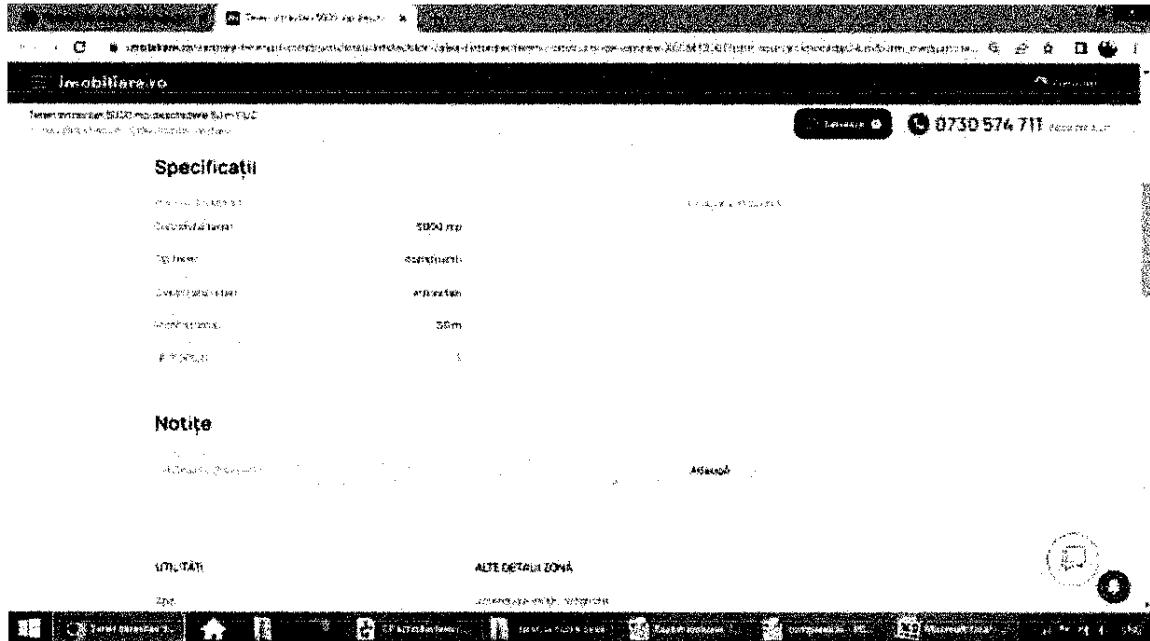
Ajustare pentru PUZ - ; s-au aplicat ajustari , ajustari negative la comparabila , A , intrucat aceasta are un Pot mai mare decat proprietatea subiect , ajustare negativa la comparabila B, C , aceasta avand un pot inferior proprietatii subiect-tehnica interviului

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadié
EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII**

Comparabila A



RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie



Teren intravilan de vanzare in Sibiu zona Cartierul Arhitectilor cu suprafata de 5000 mp, acces facil din strada principala, deschiderea terenului este de 50 metri liniari la strada asfaltata.

Conform certificatului de urbanism se pot construi imobile cu urmatoarele specificatii:

- Subzona L2 - locuinte individuale si colective mici
- POT 45%
- CUT 1.3

Regim maxim de inaltime: P+2E

Inaltimea maxima admisa este conform PUZ.

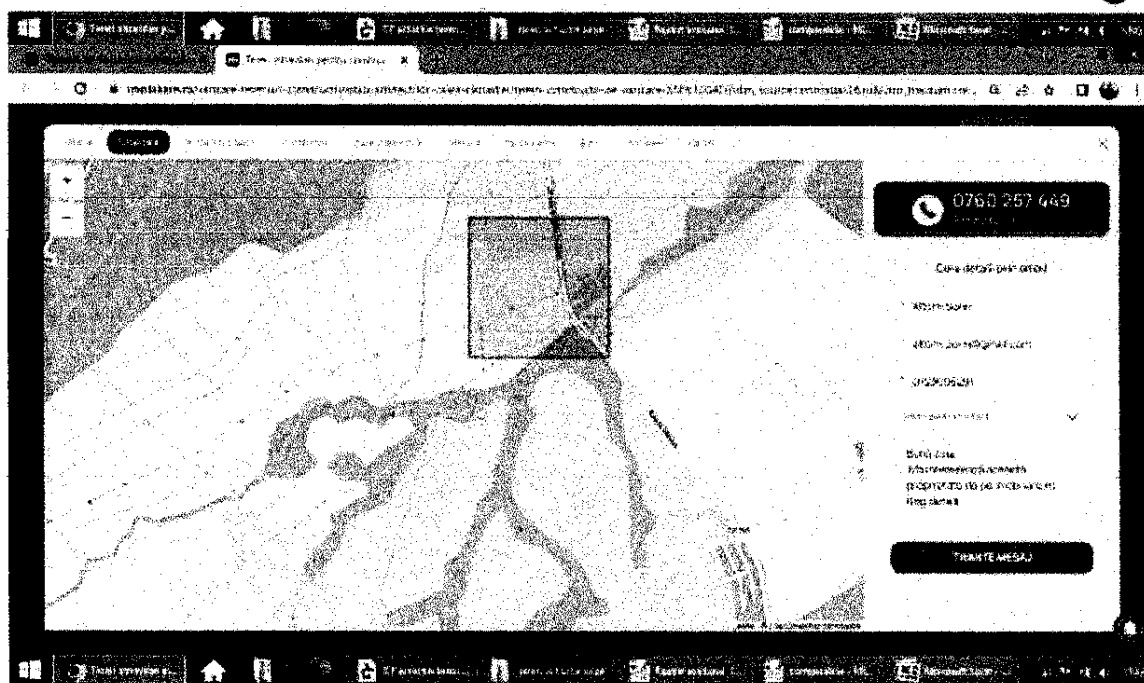
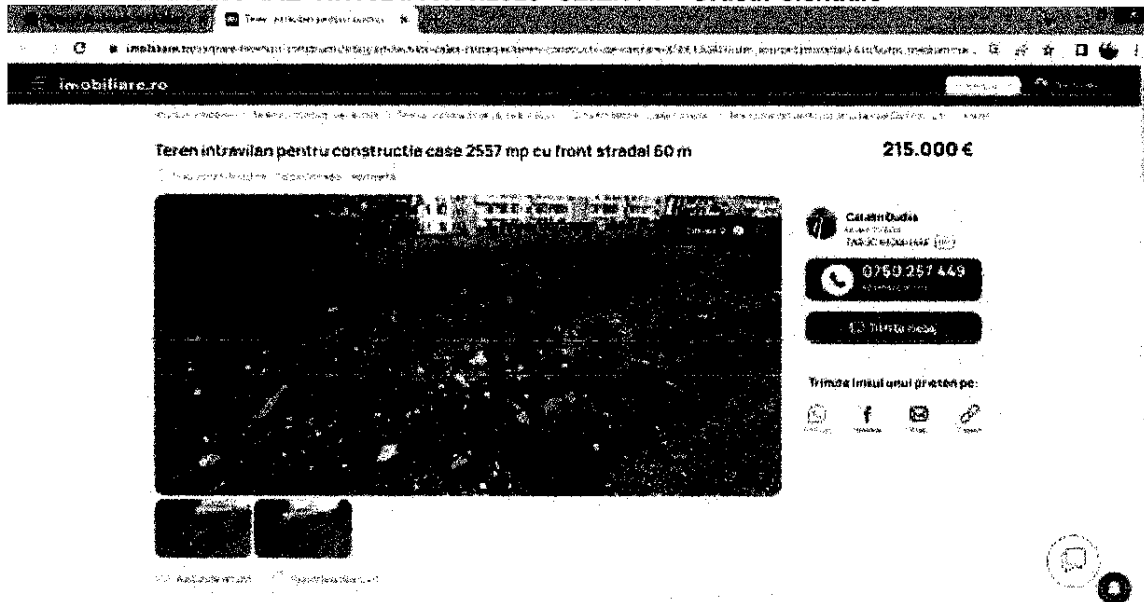
Toate utilitatile necesare construirii intregului proiect precum gaz, curent, apa si canalizare sunt in imediata apropiere a parcelei.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare->

[XCCM1300T?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=499000-0-5000](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-XCCM1300T?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=499000-0-5000)

Comparabila B

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia



Teren intravilan de vanzare cu suprafata de 2557 mp situat intr-o zona exclusiv de case in Sibiu zona Arhitecților, ideal pentru constructie de case individuale, duplexuri sau pentru parcelare!

Terenul dispune de o geometrie perfecta, dreptunghiulara, avand un front stradal de 60 m, la o strada privata cu latime de 7 m. Adancimea terenului este de 43 mp, ceea ce face ca terenul sa fie ideal pentru constructia a 5 case individuale sau a mai multor locuinte insiruite cu curti spatiosoase!

Conform certificatului de urbanism, POT-ul este de 40%, iar CUT-ul pentru inaltime P+1= 1.2 mp ADC/mp teren.

Terenul dispune in apropiere de toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent electric, fibra optica si CATV fiind imprejurnit de case locuite, pe toate laturile sale, iar accesul pana la

RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie
teren se face foarte usor, pe strazi asfaltate.

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: TABOO.ro/ref/P15154

Sau intra pe TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: P15154

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

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

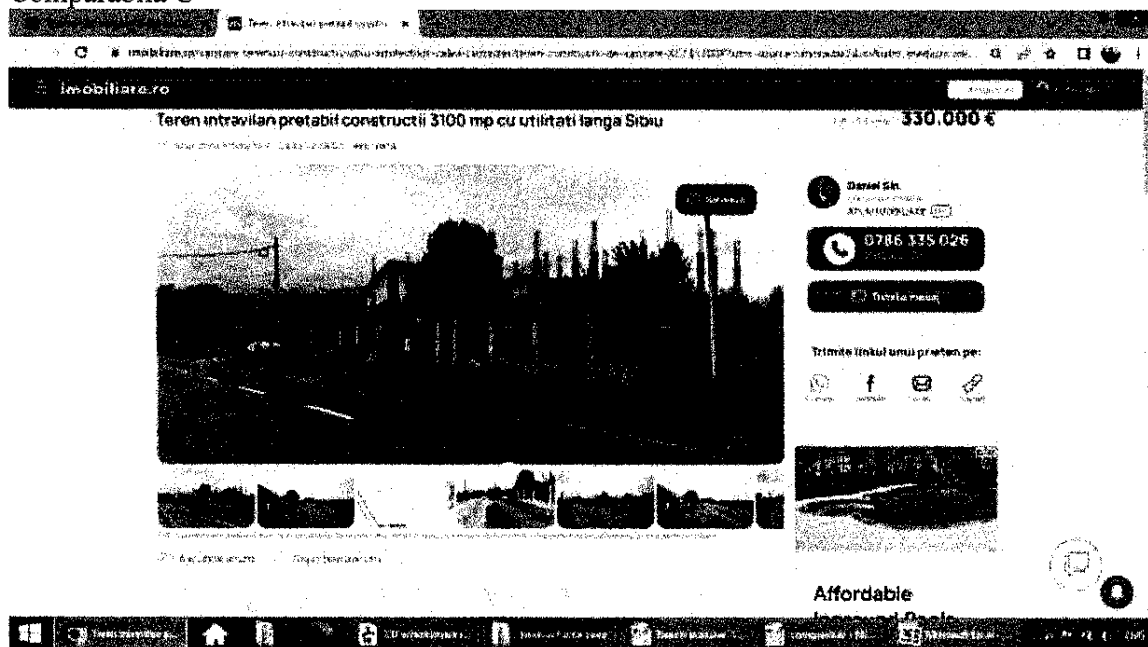
Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Sibiu? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita. Suna acum la numarul de telefon: 0760 257 449

Va multumim si va asteptam! citește mai puțin

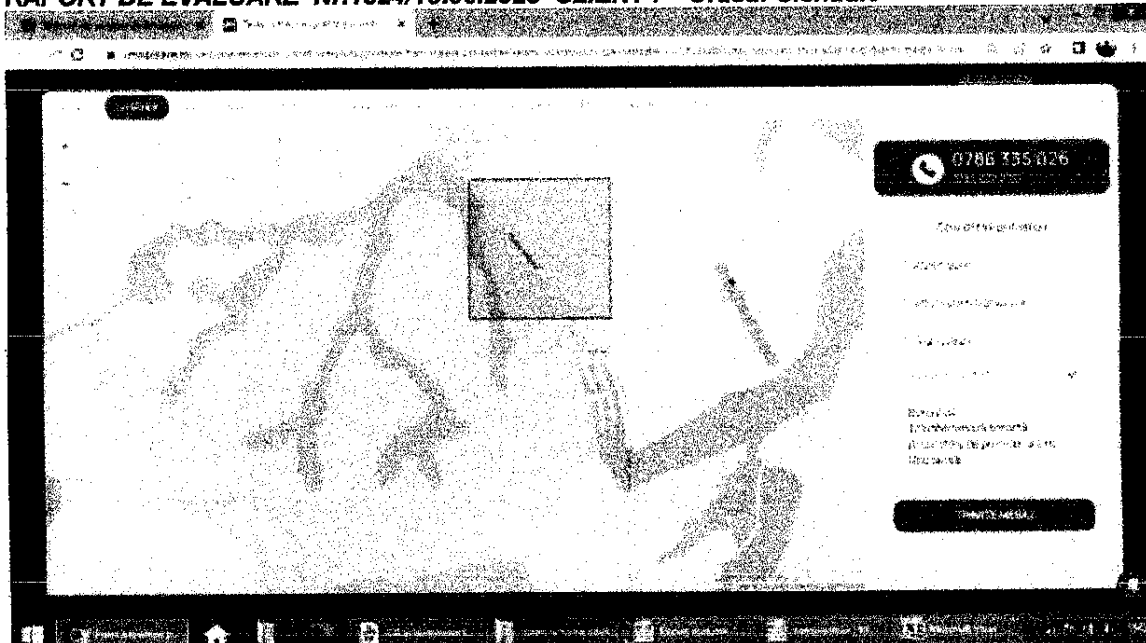
[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-)

[X5EK130AO?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=215000-0-2557](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnadiiei/teren-constructii-de-vanzare-X5EK130AO?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=215000-0-2557)

Comparabila C



RAPORT DE EVALUARE Nr.1824/19.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie



Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 3.100 mp, situat in zona Calea Cisnădiei de langa Sibiu, avand front stradal la DJ 106 D.

Acest teren este pretabil pentru constructia unui ansamblu de locuinte individuale sau 4 colective mici conform Certificatului de Urbanism, avand POT max de 34% si CUT 1.3, cu un regim de inaltime P+E+M.

Terenul are deschidere generoasa la 2 strazi asfaltate si iluminate, si anume: 30 metri la DJ 106 D (Strada Sibiului) si 33 metri in parte din spate, la strada Izvorului, toate utilitatile necesare se afla in fata terenului (apa, canalizare, curent, gaz si fibra optica).

Zona unde este amplasat acest teren este foarte cautata datorita accesului facil spre orasele Sibiu si Cisnădie dar si pozitiei unice, avand o priveliste foarte frumoasa asupra imprejurimilor.

Pretul de vanzare este de 330.000 euro negociabil. (TVA inclus) ID intern 1157.citește mai puțin

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/arhitectilor-calea-cisnădiei/teren-constructii-de-vanzare-XC741300P?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sibiu&utm_term=330000-0-3100

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ,
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU