

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 134

**privind vânzarea apartamentului nr.4 din Cisnădie, , identificat în CF
103132-C2-U4 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U4, către titularul contractului de închiriere
domnul Bugan Ion**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 21 mai 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr.9431/18.04.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.9432/18.04.2024 privind vânzarea apartamentului nr.4 din Cisnădie, identificat în CF 103132-C2-U4 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U4, către titularul contractului de închiriere domnul Bugan Ion, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Ținând cont de:

-imobilul identificat în CF 103132-C2-U4 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U4, nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, locuința fiind construită din fondurile statului și putând fi vândută în condițiile art.9 din Legea nr.112/1995;

-Decizia Civilă nr.322/2023 pronunțată în ședința publică din 29 noiembrie 2023 prin care Curtea de Apel Alba-Iulia obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare-cumpărare cu domnul Bugan Ion;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 1321/20.05.2024, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1169/20.05.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1408/20.05.2024;

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

-art.6 din Hotărârea nr.20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.a), art. 139 alin. (3) lit.g), 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 însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, întocmit de către Evaluator Crișan Silviu Vasile, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea apartamentului nr.4, situat la parter corpul C2 în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr.1, județul Sibiu, identificat în CF 103132-C2-U4 Cisnădie, cu nr. cad 103132-C2-U4, compus din: 2 camere și baie (bucătărie), împreună cu părțile comune indivize aferente.

Total suprafața utilă de 42,39 mp., către domnul Bugan Ioan.
Părțile comune indivize ale apartamentului sunt:

- terenul clădit și neclădit în suprafață de 754 mp., în cotă indiviză de 1635/10000, respectiv 104 mp. parte, împrejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apă, canalizare până la intrarea lor în apartamente,

- fundațiile și structura de rezistență, zidurile despărțitoare, acoperișul corpului C2.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **65.751** lei, din care: 54.451 lei reprezintă valoare construcții, iar 11.300 lei este valoarea terenului (cota indiviză aferentă apartamentului nr.4), la care se adaugă contravaloarea evaluării de 1.000 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

Art.3 Contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

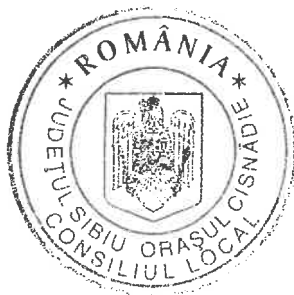
Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație.

Art.5 În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 21 mai 2024, cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. Compartiment taxe și impozite

1 ex. C.A.L.S.

1 ex. Bugan Ion, Cisnădie,

1 ex. Afișaj

Red./Dact. I.P./I.P..

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	856 / 09. APR. 2024
Nr. ieșire	/

înregistrare la evaluator:
Raport nr. 1840 / 05.04.2024

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Stabilirea valorii de vânzare a locuinței situate în
Cisnădie, , jud. Sibiu**

Chiriaș BUGAN Ion, CNP:

Proprietar Statul Român

Adresa str. , oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Beneficiar Primăria CISNĂDIE, jud. SIBIU

Nr. și data raportului 1840 / 05 aprilie 2024

Evaluator CRIȘAN Silviu

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



1. SINTEZA EVALUĂRII

Chiriaș	BUGAN Ion, CNP: 1		
Proprietar	STATUL ROMÂN prin oraș CISNĂDIE, jud. SIBIU		
Tip proprietate	Apartament la casă și anexe gospodărești		
Adresa proprietății	oraș Cisnădie,		jud. Sibiu
Identificare proprietate (CF, nr. top, nr. cad)	CF nr. 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U4		
Data inspecției	26.03.2024		
Scopul evaluării	Vânzarea locuinței în condițiile Legii 112/1995		
Utilizare actuală	Locuință		
Suprafața teren (mp)	cota indiviză de 104 mp din 754 mp, ocupat de construcții		
Suprafețe construcție (mp)	S util	S pivniță	S anexe
	42.39	0.00	4.02
Valoarea de vânzare a locuinței	65,751 LEI		
Valoare construcții (casă de locuit și anexe gospodărești)	54,451 LEI		
Valoare teren (cotă indiviză aferentă ap. 4)	11,300 LEI		

Observații

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea terenului aferent apartamentului a fost calculată conform Anexa nr. 4 din prezentul raport;
- Valoarea nu conține TVA.

Cu stimă,
CRISAN SILVIU
 Evaluator autorizat E.P.I., E.B.M.
 Membru Titular ANEVAR



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI**1. DATE DE IDENTIFICARE**

Denumire	Apartment la casă și anexe gospodărești
Amplasament	oraș Cisnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 4, jud. Sibiu
Data PIF (aprox.)	1918
Vechime (ani)	106

2. SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietar	STATUL ROMÂN prin oraș CISNĂDIE, jud. SIBIU
Carte Funciara	CF nr. 103132 Cisnădie, nr.
Nr. cad. / nr. top.	cad. 103132-C2-U4

3. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul construcției	locuință
Regim de înălțime	parter
Aria construită (Ac) mp	59.84
Aria utilă (Au) mp	42.39
Pivnița (mp)	0.00
Aria anexe (mp)	4.02

Caracteristici	Descriere	Starea tehnica
Fundație	piatră și cărămidă	satisfăcătoare
Zidărie	cărămidă arsă	satisfăcătoare
Șarpantă	din lemn	satisfăcătoare
Învelitoare	țiglă solz	satisfăcătoare
Planșee	grinzi din lemn cu tavan din scândură tencuită	medie
Tămplărie exterioară	profil pvc cu geam termoizolant	medie
Tămplărie interioară	din lemn	satisfăcătoare
Tencuieli exterioare	drișcuite	satisfăcătoare
Glet	nu	satisfăcătoare
Ștucaturi	nu	-
Vopsitorii	nu	-
Calcio vecchio	nu	-
Lambriuri	nu	-
Ornamente și decorațiuni	nu	-
Pardoseli calde	dușumea din lemn în camere	satisfăcătoare
Pardoseli reci	beton în bucătărie, cămară	satisfăcătoare
Instalații sanitare	da, chiuvetă în bucătărie	satisfăcătoare
Instalații electrice	da, în toată locuința	satisfăcătoare
Instalații de încălzire	da, sobe cu gaze	satisfăcătoare
Față de elementele de mai sus starea locuinței este:	satisfăcătoare	cu grad de finisaj: inferior
Numărul de niveluri ale clădirii	1	
Numărul de locuințe din cadrul clădirii	6	
Nivelul la care situată locuința	parter	
Numărul de camere al locuinței	2	
Sistemul de încălzire al locuinței	sobe cu gaze	
Vechimea clădirii în ani	106	
Tipul locuinței (conf. D 256/1984, anexa 4, tabel 1)	cu pereți din cărămidă, planșee lemn, șarpantă lemn, cu instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu gaze	
Relevee anexate	da	
Suprafețele locuinței și ale anexelor		
Suprafața utilă a locuinței		42.39 mp
Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă		0.00 mp
Suprafața utilă a pivniței/boxei la subsol în folosință exclusivă		0.00 mp
Suprafața utilă a terasei rezultată din retragerea din gabarit		0.00 mp
Suprafața utilă a garajului		0.00 mp
Construcții anexe:	magazie	3.57 mp
	WC	0.45 mp
Total		4.02 mp

Fișa de calcul valoare locuință conform L 112 / 1995**Locuințe proprietate de stat, altele decât cele executate din fondurile statului****Adresa:** oraș Cisnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 4, jud. Sibiu**Chirias:** BUGAN Ion, CNP: 1691204321118**An constructie:** 1918 Vechime: > 100 ani

Suprafețe: **utilă (mp)** 42.39 2 camere, bucatărie, cămară
pivniță (mp) 0.00
anexe (mp) 4.02 din care 3.57 mp magazie
0.45 mp wc
0.00 mp șoproane

A A 1. Calcul valoare locuință

Locuinta 42.39 x 2,060 lei/mp 87,323 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 1

Corectii:	UM	se scade / se adaugă	valoare corecție	conf D256/1984, Anexa 4, Tabel 2
Incalzire centrala	lei/mp	85	0	
Obloane	lei/mp	58	0	
Încălzire sobe cu gaz	lei/mp	58	2,459	
Învelitori șindrită	lei/mp	35	0	
Lipsă obiecte sanitare				
cada de baie	lei/loc	3,740	-3,740	
lavoar	lei/loc	1,445	0	
WC	lei/loc	1,445	0	
chiueta bucatarie	lei/loc	1,445	0	
Lipsă tencuieli exterioare	lei/mp	92	0	
Lipsă fundații	lei/mp	92	0	
Pardoseli de pământ	lei/mp	58	0	
Corectie nivel	0			

A 2. Valoare pivniță

0 x 625 lei/mp 0 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 1

Total locuinta cu pivnita 86,042

Corectie uzura (peste 90 ani) 0.40 34,417 conf D93/1977, Anexa 2, Tabel 3

NOTA:

Clădire grupa 2 (cu planșee din lemn, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori), stare satisfăcătoare, vechime peste 90 ani

B Calcul valoare anexe gospodărești

Magazie (<25 mp)	930 lei/mp	x 3,57 mp	3,320	conf D256/1984, Anexa 4, tabel 7
Șură	805 lei/mp	x 0,0 mp	0	
WC	930 lei/mp	x 0,45 mp	419	

Uzura anexe (>60 ani) 0.20 748 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 8

NOTA:

Anexe magazie: grupa 1; stare bună, vechime peste 60 ani

TOTAL A+B 35,165

Diferentiere zonare -10% -3,516 conf L112/1995-Norme metodologice, art. 25

Valoare corectata 31,648

Coefficient creștere câștig salarial mediu brut 17,205.28 conform date comunicate de INSSE

Valoare locuință și anexe 544,513,995 LEI (ROL)

Valoare locuință și anexe conf

L112/1995

54,451 LEI (RON)

• ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
Nr.3338 din 12.03.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

Orasul Cisnădie, P-lă Revoluției nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

și

Bugan Ion, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, județul Sibiu, legitimat/ legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria SB nr. _____, CNP _____ în calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnădie. Spațiul este compus din: camera de 30,55 mp., bucătărie de 9,88 mp., cămară de 2,77 mp., hol comun de 9,60(exclusiv 3,2) mp., hol comun de 11,37(exclusiv 5,68) mp., magazie de 3,57 mp., wc comun de 0,9(exclusiv 0,45) mp.

Componenta locuintei închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1.	Camera	30,55	da		
2.	Cămară	2,77	da		
3.	Bucătărie	9,88	da		
4.	Hol comun	9,6	3,2	da	
5.	Hol comun	11,37	5,68	da	
6.	Magazie	3,57	da		
7.	Wc comun	0,9	0,45	da	

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	BUGAN ION	Titular			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.05.2021 până la data de 30.04.2026.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 84 lei, calculata în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza începând cu data de 01.05.2021 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, pâna la data de 30 ale fiecarei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chirasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chirasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chirasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de întretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de închiriere;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

IV. Nullitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chirasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora
- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei,
- chirasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei notari judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract, pana la data executiei efective a notarii de evacuare.

Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 12.03.2021 in 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale

VI. Anexa

-Hotararea Consiliului Local Cisanadie nr 39 din 25 februarie 2021

Proprietar,

Primar,
Gheorghe Hujia

Secretar general,
Ciprian Constantin Rusu

Director executiv,
Cornel-Iulian Barbu

Intocmit,
Daniela Moldoveanu

Chirias,

Bugan Ion

2-2021-0321

ROMÂNIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.39

privind prelungirea pe o perioadă de 5 ani a contractului de închiriere nr 3338 din 16.08.2016, încheiat de Primăria orașului Cisnădie cu dl Bogan Ion

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 19 consilieri, la data de 25 februarie 2021,

Analizând Referatul de aprobare nr.1958/04.02.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.1964/04.02.2021 privind prelungirea pe o perioadă de 5 ani a contractului de închiriere nr.3338 din 16.08.2016, cu domnul Bogan Ion, înscris în Compartimentul administrație locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comiteei juridice, ordine publica, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, cultură, turism și sport nr.420/23.02.2021, al comisiei economice - financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediul și turism nr.448/23.02.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodăria orașenească și comerț nr.324/24.02.2021

Ținând cont de prevederile art. 41 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (2) lit. d) art. 130 alin. (3) lit. a) art. 130 alin. (4) art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.L.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea pe o perioadă de 5 ani a contractului de închiriere nr 3338 din 16.08.2016, încheiat de către Primăria Cisnădie cu dl Bogan Ion, pentru spațiul din Cisnădie, str. Lăgăș, nr.1, compus din: cameră de 30,88 mp., cămară de 2,77 mp., bucatărie de 9,88 mp., hol comun de 9,0 mp., exclusiv de 3,2 mp., hol comun de 11,07mp., exclusiv de 5,68 mp., magazie de 1,57 mp., str. comun de 0,90 mp., exclusiv de 0,45 mp.

Art.2. Decretul la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrație locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie

Art.3. Comunicarea și publicarea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală,

Adoptată la Cisnădie în data de 25 februarie 2021, cu 19 voturi „pentru”

PRESFINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL ȚI REA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSCU

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiul: Csanade



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Numar	55471
Zona	04
Lot	03
An	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILIULUI

TEREN Intravilan
Adresa Csanade

Nr. CF vechi: 16
Nr. topografic: 1504

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata ^m (mp)	Observatii / Referinta
A1	103132	Din acta: 754; Masurata: 754	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.2	103132-C2	Csanade, Strada Targului, nr. 1	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 363MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESPASURATA = 363MP COMPUS DIN : LA SUBSOAC : FIVETA, SCARI; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAIE, CAMERA, HOL COMUN, BUCATARIE, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	Csanade, Strada Targului, nr. 1	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 44MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESPASURATA = 66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrisii privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
6404 / 30.01.2013 Hotarare judecatoreasca nr. 577, din 07.01.2013, emisa de TRIBUNALUL SIBIU, documentatie cadastrala emisa si receptionata de OCPI Sibiu.	
10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, uzufructuare, dobandi prin HOTARARE JLDECATORIASCA, este actuala 1 / 1	A1, A1.2, A1.3
1 PRIMARIA ORASULUI CSANADE, CIF: 4404002	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisii privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

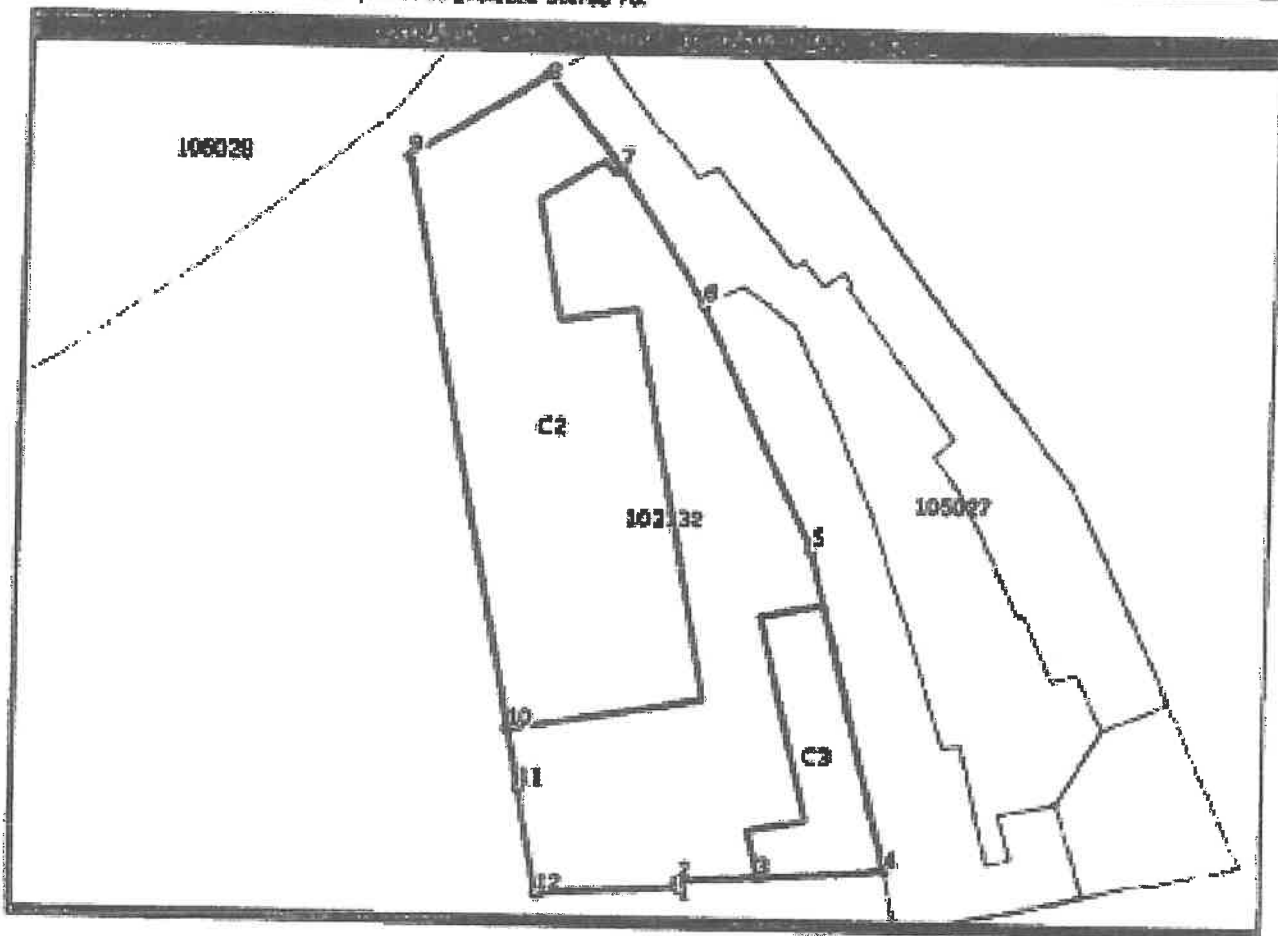
CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Draș/Municipiu: Cîșnădie

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intrașilan
Adresa: Cîșnădie

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

^a Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intrașilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	culti (constructii)	DA	Din acte: -; Masurata: 754	-	-	1504	TEREN. IMOBILIA ESTE IMPREIUNJIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
A1.1	103132-C1	constructii industriale si-cilidare	Din acte: -; Masurata: -	Racheta	terica de tora
A1.2	103132-C2	constructii de locuinta	261	Cu acte	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESASURATA = 30MP COMPUS DIN : LA SUSUL : FERITA, SCALI ; LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, SUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, SUE, CAMERA, HOL COMUN, SUCĂTĂRIE, CAMERA, SUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	constructii de locuinta	66	Cu acte	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESASURATA = 66MP COMPUS DIN : LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, SUCĂTĂRIE, CAMERA.

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Costuiul/Oras/Municipiu: Costuiul**Lungimi Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment ^{***} (m)
1	2	9,487
2	3	4,442
3	4	7,014
4	5	10,041
5	6	15,544
6	7	9,102
7	8	6,992
8	9	5,100
9	10	31,014
10	11	2,478
11	12	5,210
12	1	7,999

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cu lungimi ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 262.

Data solutionării,
16/09/2016

Asistent registretor,
Mihaela Dabre

Referent

Data editării,

[Signature]

[Signature]





ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 55471/06-07-2016

INCHEIERE Nr. 55471

REGISTRATOR Fratila Eleonora Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Dobra Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE domiciliat în România, Jud. SIBIU, Loc. Cisnădie, Str. REVOLUȚIEI, Nr. Postal 1 privind actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. 36/15-03-2016 emis de PRIMĂRIA CISNADIE;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul 262,

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103132, nr. topografic 1504, înscris în cartea funciara 103132 (provenita din cartea funciara de pe harta cu numărul 16) UAT Cisnădie având proprietarii: Primăria Orașului Cisnădie în cota de 1/1 de sub B.8;

- se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 conform specificațiilor din fila A, în sensul actualizării componentei Corp A-C2 și corp B - C3 sub B.11 din cartea funciara 103132 UAT Cisnădie;

Prezența se va comunica părților:

Chilom Stefan Daniel,

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se înscrie în cartea funciara și se actualizează de către registratorul șef,

Data soluționării:
16-09-2016

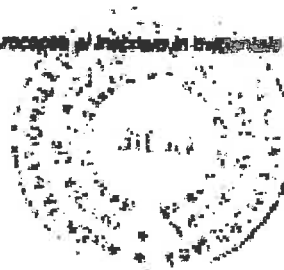
Registrator,
Fratila Eleonora Aurelia

Asistent registrator,
Dobra Mihaela

(semnătură)

(semnătură)

*) Cu excepția cazurilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepția și înregistrarea în birourile de cadastru și publicitate funciara, se realizează prin DDG nr. 700/2016



Analizând legalitatea deciziei atacate, în raport de criticile formulate, Curtea reține:

Motivul de recurs invocat de reclamant este fondat.

Tribunalul a reținut, în esență, că nu este suficientă prezumția că reclamantul avea calitatea de chirias la momentul apariției Legii nr.112/1995, cât timp la dosar nu s-a putut depune contractul de închiriere a cărui formă scrisă este prevăzută de lege.

Este adevărat că art. 6 din Legea nr. 5/1973 prevedea că contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, însă această formă nu era cerută ca o condiție de valabilitate, ci doar ad probationem.

Tribunalul a mai reținut faptul că din toate înscrisurile depuse la dosar, inclusiv recunoașterea părâtului, rezultă că reclamantul era titularul unui contract de închiriere la momentul apariției Legii nr. 112/1995.

Curtea constată, astfel cum au reținut și instanțele de fond, că în cartea imobilului de pe . reclamantul apare în calitate de chirias încă din anul 1985, având acolo domiciliul stabil, la controalele organelor de poliție nefiind identificate nereguli în privința evidenței persoanelor conform mențiunilor efectuate până în anul 1993.

De asemenea, prin adresă nr. 28053/12.08.2020 a Serviciului Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Cîsnădie s-a confirmat faptul că reclamantul a avut adresa de domiciliu în mod continuu în perioada 20.02.1986- data emiterii adresei (12.08.202) în Orașul Cîsnădie, str. Târgului nr.1 jud. Sibiu, or pentru acest lucru era necesar ca reclamantul să fie titularul unui contract de închiriere valabil încheiat la fiecare prelungire de valabilitate a actelor de identitate (buletin/carte de identitate).

Totodată, prin adresa nr. 11534/7.08.2020 Primăria Orașului Cîsnădie a recunoscut că apartamentul în litigiu nu a făcut obiectul legilor reparatorii, titularii contractelor de închiriere având contracte de închiriere valabile la momentul apariției Legii nr. 112/1995.

Nu se poate ignora că prin răspunsul la interogatoriu părâtul a confirmat faptul că la nivelul societății Prescom SRL (unitate specializată în administrarea fondului locativ) exista cutuma potrivit căreia chiriașii erau obligați să predea vechiul contract de închiriere de fiecare dată când acesta era prelungit.

Plecând de la această stare de fapt reținută definitiv de către instanța de apel Curtea reține că tribunalul a făcut o greșită aplicare a prevederilor art. 1197, 1198 Cod civil vechi atunci când a reținut că există doar o prezumție a calității de chirias.

Conform art. 1197 V.C.civ. atunci când există un început de dovadă scrisă dovada se poate face și prin martori sau prin orice alt mijloc de probă.

Corborând toate probele administrate de către instanțele de fond se poate concluziona faptul că reclamantul era titularul unui contract de închiriere valabil încheiat la data apariției Legii nr. 112/1995, motiv pentru care în mod greșit s-a refuzat aplicarea în cazul acestuia a dispozițiilor prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995, respectiv în mod greșit s-a respins acțiunea formulată de reclamant.

Conform contractului de închiriere depus la data înregistrării acțiunii spațiul închiriat este compus din cameră, cămară, bucătărie, hol comun, hol comun, magazie și WC comun pentru ca potrivit evidențelor funciare imobilul să fie identificat cu cel menționat în CF nr. 103132-C2-U4 Cîsnădie nr.cad.103132-C2-U4 în suprafață utilă de 42,39 mp compus din 2 camere și baie și 1635/10000 cote părți comune.

În raport de cele menționate, constatându-se că în mod greșit nu a fost reținută calitatea reclamantului de chirias al apartamentului în litigiu la momentul apariției Legii nr. 112/1995, deci a îndreptării reclamantului de a beneficia de prevederile art. 9 din lege, în temeiul art. 488 C.pr.civilă raportat la prevederile art. 496 C.pr.civilă Curtea va admite recursul declarat de reclamantul Bugan Ioan împotriva deciziei civile nr. 10/5.01.2023 pronunțată de Tribunalul Sibiu - Secția I civilă în dosar nr. 13656/306/2019, pe care o va casa în tot, va admite apelul declarat de reclamantul Bugan Ioan împotriva sentinței civile nr. 4087/9.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13656/306/2019, pe care o va schimba în tot în sensul că se va admite acțiunea civilă formulată de reclamantul Bugan Ioan împotriva părâtului Orașul Cîsnădie prin Primar și în consecință va obliga părâtul, ca în

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 146

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția administrației publice locale.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



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

DIFUZARE:

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

I.P./I.P.,Sex.

Avizul la Hotărârea Consiliului Local nr. 146/24 mai 2018

Foia colectivă

Carte Funciară Colectivă Nr. 103132 Clisodiu /UAT Clisodiu

Descrierea condominiului

Adresa construcției: Clisodiu - Intravilan, Jud. Sibiu.

Nr. cadastral: 103132

Suprafața teren: 754mp

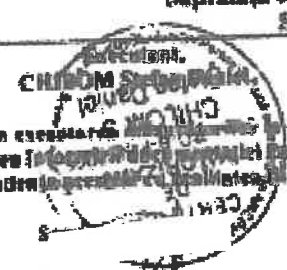
Nr. teren	Sup	Nivel	Nr. apartament apart. in ans. Colectiva	Cat. Utilitat. Individuale (CUI)	Nr. C/ Individuale	Supraf. utilitat. (mp)	Cost part. indiviz. din partea comună suprafața U/ (Cp)	Cost part. comun. suprafața U/ (Cp)	O. Bp.
CORP CI		P	1	///	///	31,20	12207000	78700	-
		P	2	///	///	22,10	12207000	78700	-
		P	3	///	///	47,97	12207000	118700	-
		P	4	///	///	41,30	12207000	100700	-
		P	5	///	///	31,20	12207000	78700	-
TOTAL CORP CI			.		///	173,77	52207000	387700	-
Descriere part. comune indiviz.			<p>1. Partile comune indiviz. ale celor 5 apartamente sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenul construit si neconstruit la suprafața de 754mp, imprejurat, bransamentele electrice, gaz, apa, canalizare pentru toate locuintele din cadrul Corpului CI - fundatiile si structura de rezistenta, scara de apartamente, compartimentul Corpului CI comuna C/. <p>2. Partile comune indiviz. pentru ap. 2, ap. 3, si ap. 4 sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cele 2 balci comune la suprafața de 16,99mp in cota de 36,94% pentru apartamentul 2, in cota de 31,20% pentru apartamentul 3 si in cota de 47,70% pentru apartamentul 4. <p>NOTA: Calculul cotelor de teren a fost efectuat pentru apartamentele din CI pentru suprafața de 420mp din terenul suprafața de 754mp. Aceasta suprafața de 420mp a fost stabilita la baza de pretentia suprafața utilitat. a celor 2 cazari de cadrul CI si CI. Corpului CI si ramane cea parte indiviz. de teren de 118 mp din terenul de 754mp.</p>						



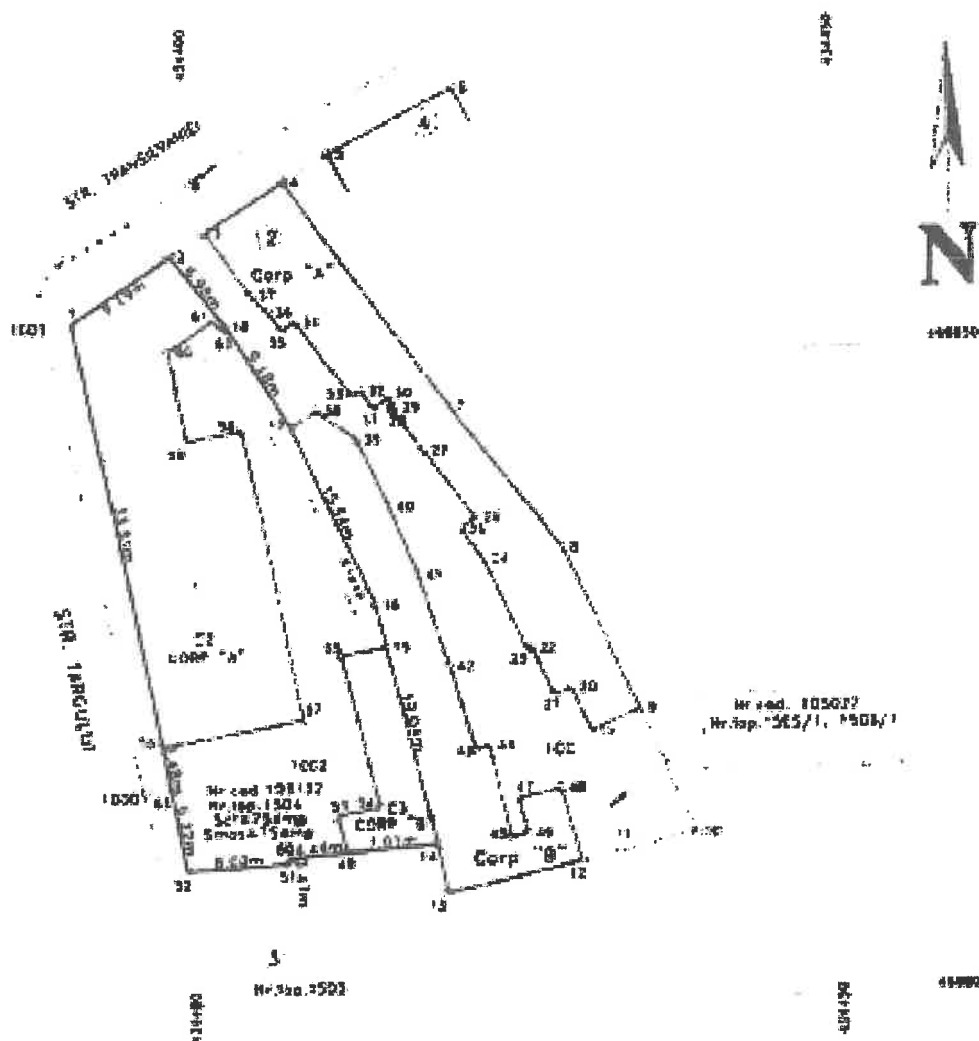
ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. cadastral 103132	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 754	Adresa imobilului Clisădie Intravilan, Jud. Sibiu
Nr. Cartea Funciară 103132 Clisădie		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Clisădie

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
I	CC	754	75400-1504; Teren; Imobilul este impracticabil.
Total		754	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C2	CL	361	CORP A CONSTRUIT DE ANUL 1918; SE PRĂPATA CONSTRUITA LA SOL; MĂSURA SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATA - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: LA SOL; SCĂRI; LA PARTEA: CAMERA, CAMERA, ÎNCĂLZIRE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL, CORIDOR, BAZIN, CAMERA, HOL, CORIDOR, ÎNCĂLZIRE, CAMERA, ÎNCĂLZIRE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
C3	CL	66	CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SE PRĂPATA CONSTRUITA LA SOL; MĂSURA SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATA - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: LA PARTEA: CAMERA, CAMERA, ÎNCĂLZIRE, CAMERA.
Total		427	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 754mp Suprafața din aer = 754mp			
 Confirma existența și delimitarea terenului, constatarea înlocuirii și a măsurilor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data: _____		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și poveră: _____ Data: _____ Ștampila ONCJ	

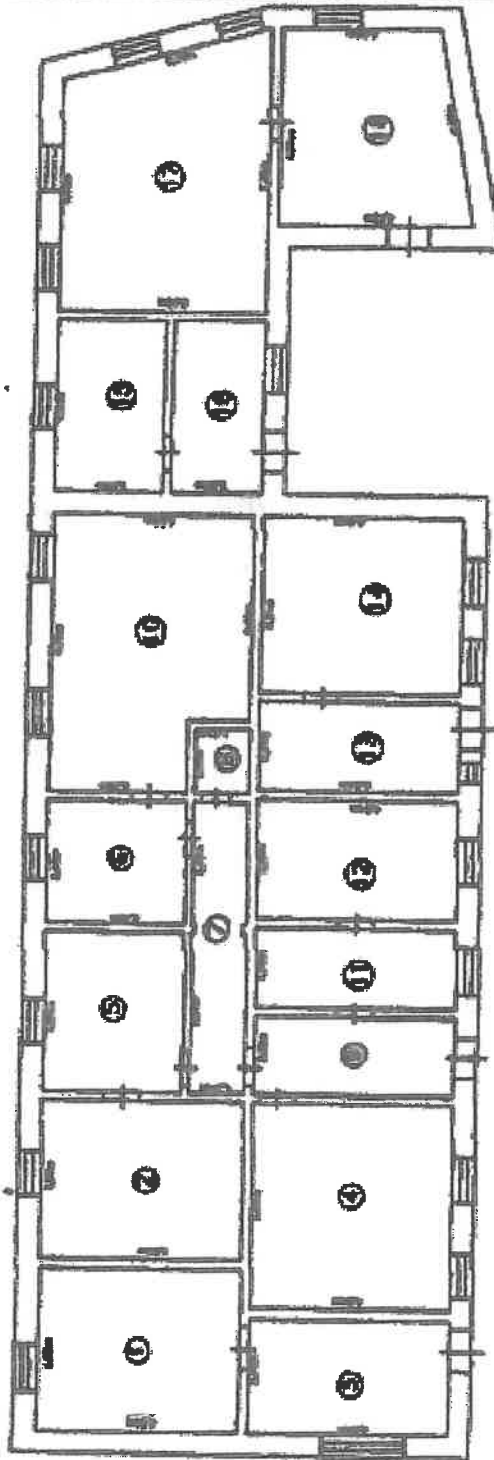
* În situația în care există mururi comune pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în locul numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrației. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.



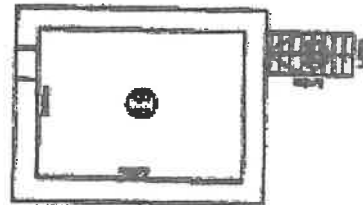
PRELIEVU
EC. 1.150

Tipul de vanzare	Tipul de vanzare	Tipul de vanzare	Tipul de vanzare
...

PARTER Corp A - G2



SUBSOL Corp A - G2



№	Descriere	Suprafata utila (m²)
Corp A - G2		
1	Chimara	10,70
2	Chimara	10,67
3	Chimara	10,60
4	Chimara	10,60
5	Chimara	10,60
6	Chimara	10,60
7	Chimara	10,60
8	Chimara	10,60
9	Chimara	10,60
10	Chimara	10,60
11	Chimara	10,60
12	Chimara	10,60
13	Chimara	10,60
14	Chimara	10,60
15	Chimara	10,60
16	Chimara	10,60
17	Chimara	10,60
18	Chimara	10,60
19	Chimara	10,60
Subsol		
19	Chimara	10,60
20	Chimara	10,60
Total		
...



CONTRASINCRUAZA,
SECRETAR d.
DANIELA SZABO

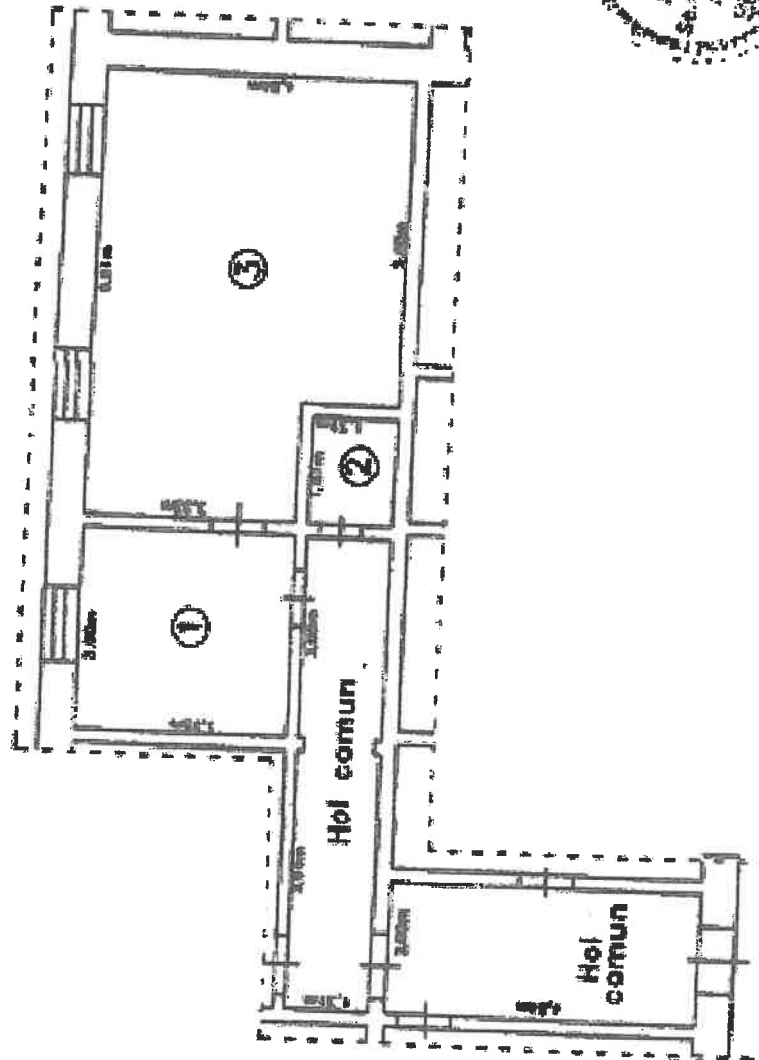


PRESEDINTE DE SEDINTA
COSMIN ARON BUIAN

**RELEVUL APARTAMENT 4 - NR. TOP. 1504/IV
SC. 1:100**

Numarul cadastrului al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilizata
109138-CR	-	Comandă, str. Targului, nr.1, jud. Sibiu
Carte funciara colectiva nr. 1	Clasă	Clasă
Cod unitate individuala (U)	Clasă	Clasă
	Clasă	Clasă
	Clasă	Clasă

PARTER



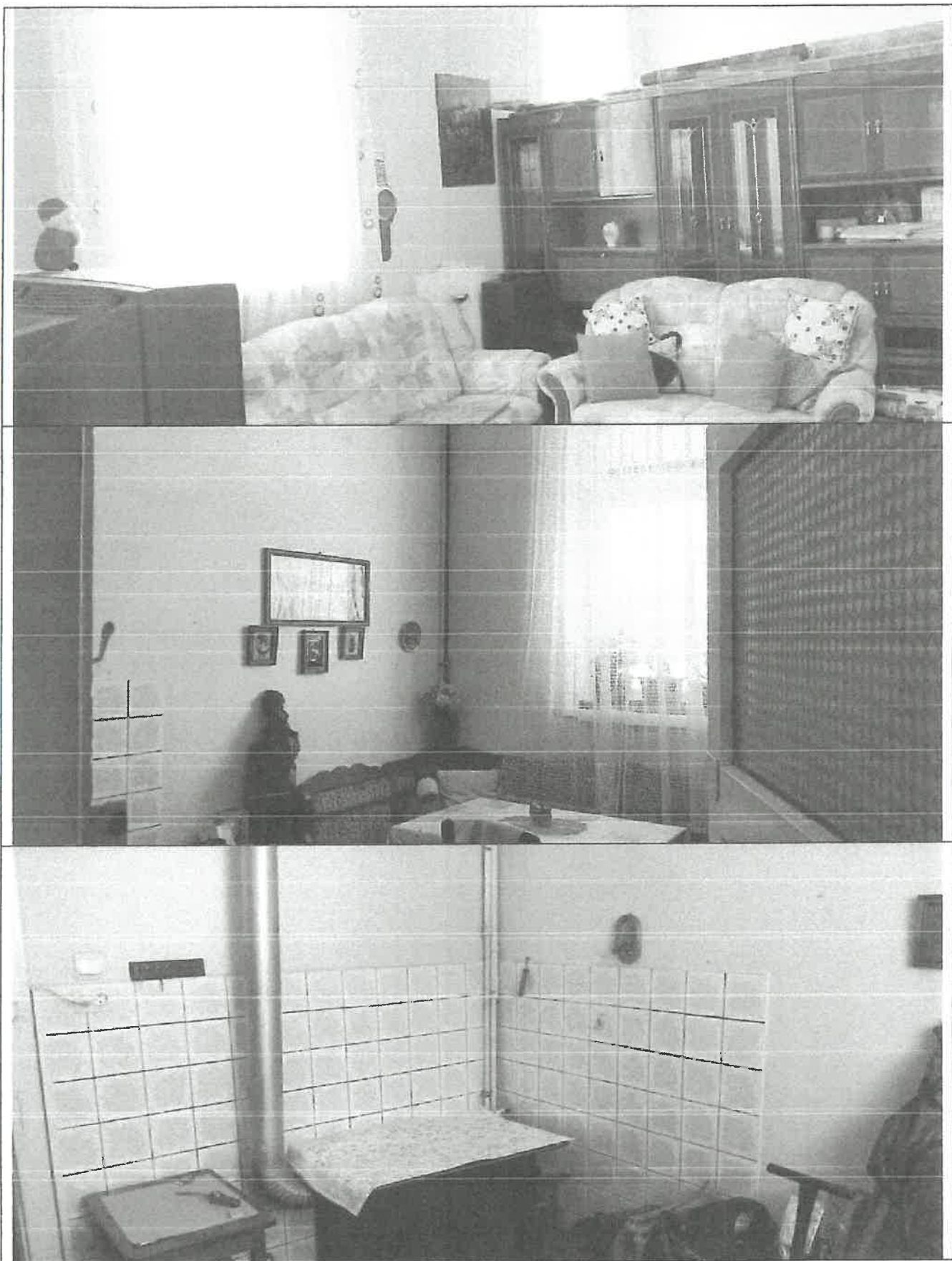
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	10.05
2	Baie	2.11
3	Camera	50.23
Total suprafata utila		42.390
Executat		Data
CMI/OI Statist-Ornel		19.02.2016
Receptiune		Data



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



• ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII (realizate la data inspecției, 26.03.2024)



- **ANEXA NR. 3 – SURSE INFORMAȚII**

https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/legea-112-decembrie-2023.pdf



COMUNICAT DE PRESĂ

COMUNICAT DE PRESĂ

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 112/1995* coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna decembrie 2023 față de luna ianuarie 1990 a fost 17205.28, iar față de luna februarie 1992 a fost 3993.87.

RAPORT DE EVALUARE al proprietății imobiliare:

TEREN INTRAVILAN

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

PROPRIETAR: Primăria orașului Cisnădie, CIF: 4406002

UTILIZATORI DESEMNAȚI: Primăria orașului Cisnădie, jud. Sibiu

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

- APRILIE 2024 -

Crisan Silviu Vasile I.I.
ONRC: F32/1022/2011; CUI: 29046073
Medias, jud. Sibiu, str. Teilor nr. 13
Mobil: 0722 636 634, Tel/fax: 0269 821 744
Mail: silviu.vasile.crisan@gmail.com



Către:

Primăria orașului Cisnădie

Alte părți interesate

1 Sinteza principalelor elemente

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

- CF nr. 103132-C2-U4 Cisnădie, teren aferent construcțiilor identificate cu nr. cad. 103132-C2-U4, apart. 4 (chiriaș BUGAN Ioan);

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

Scopul evaluării: vânzarea terenului ocupat de construcții.

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

Utilizatori desemnați ai evaluării: Primăria oraș Cisnădie

CIF: 4406002

Piața Revoluției nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu

Data de referință a evaluării este 26.03.2024.

Cursul de schimb leu – eur considerat este de 4,9712 (curs BNR la data evaluării).

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

STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – SEV, EDIȚIA 2022	<ul style="list-style-type: none">▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103)▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;▪ Glosar 2022
-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

**2.270 EUR echivalent a 11.300 LEI, fără TVA
(valoare unitară: 22 eur/mp echivalent a 109 lei/mp)**

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

Cu stimă,

Silviu CRIȘAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



2 Certificare

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

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

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

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

Cu stimă,

Silviu CRIȘAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

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

3 Termenii de referință ai evaluării

Misiunea de evaluare

Misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării:	O parcelă de teren intravilan cu suprafața de 104 mp, respectiv cota de teren aferentă apartamentului 4, identificate cu nr. cad. 103132-C2-U4 din CF 103132 Cisnădie situat pe str. Târgului nr. 1, apart. 4, Cisnădie, având categoria de folosință „curți-construcții” aflat în proprietatea Primăriei oraș Cisnădie.
Scopul evaluării:	vânzarea terenului aferent ap. 4, str. Târgului nr. 1, Cisnădie.
Drepturi de proprietate:	S-a evaluat întreg dreptul de proprietate al Primăria oraș Cisnădie asupra terenului identificat anterior. Actele avute la dispoziție de evaluator sunt următoarele: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF nr. 103132 Cisnădie nr. 55471/06.07.2016; - Încheiere nr. 55471/06.07.2016; - Sentința civilă nr. 322/2023 Sarcini înscrise în CF: Conform extrasului de CF avut la dispoziție, proprietatea nu are înscrise sarcini. Pentru scopul evaluării, proprietatea este evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate, neafectat de sarcini.
Destinația evaluării:	Fundamentarea valorii de vânzare a terenului către cumpărătorul construcțiilor în condițiile Legii 112/1995.
Standarde de evaluare a bunurilor, SEV-2022:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) ▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; ▪ Glosar 2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Definiția valorii:	Conform SEV-2022 / SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), pct. 30.1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
Sfera evaluării:	Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, iar aceasta este relativ activă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind suficiente cantitativ, adecvate și de o precizie acceptabilă.
Client și Destinatari (utilizatori desemnați):	Primăria oraș Cisnădie CIF: 4406002 Piața Revoluției nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu

Data evaluării . Data inspecției

Data de referință a evaluării este 26.03.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada MARTIE-APRILIE 2024, iar data raportului este 05.04.2024.

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

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul de schimb considerat este de 4,9712 lei/EUR.

Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

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

B. Informații la care are acces evaluatorul;

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

Clauza de nepublicare

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

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

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

Declarația de conformitate

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

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

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze speciale

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

Ipoteze generale

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

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

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

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

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

4 Prezentarea datelor

Identificarea proprietății. Descriere legală

O parcelă de teren intravilan cu suprafața de 104 mp, respectiv cota de teren aferent construcției identificate cu nr. cad. 103132-C2-U4 din CF 103132 Cisnădie situat pe str. Târgului nr. 1, apart. 4, Cisnădie, având categoria de folosință „curți-construcții” aflat în proprietatea Primăriei oraș Cisnădie.

Sarcini înscrise în cartea Funciară: nu sunt.

Actele avute la dispoziție de evaluator sunt următoarele:

- Extras CF nr. 103132 Cisnădie nr. 55471/06.07.2016;
- Încheiere nr. 55471/06.07.2016;
- Sentința civilă nr. 322/2023.

Sarcini, servituți, concesiuni:

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

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

Date privind zona, vecinătățile și localizarea

– Localitate - Cisnădie

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

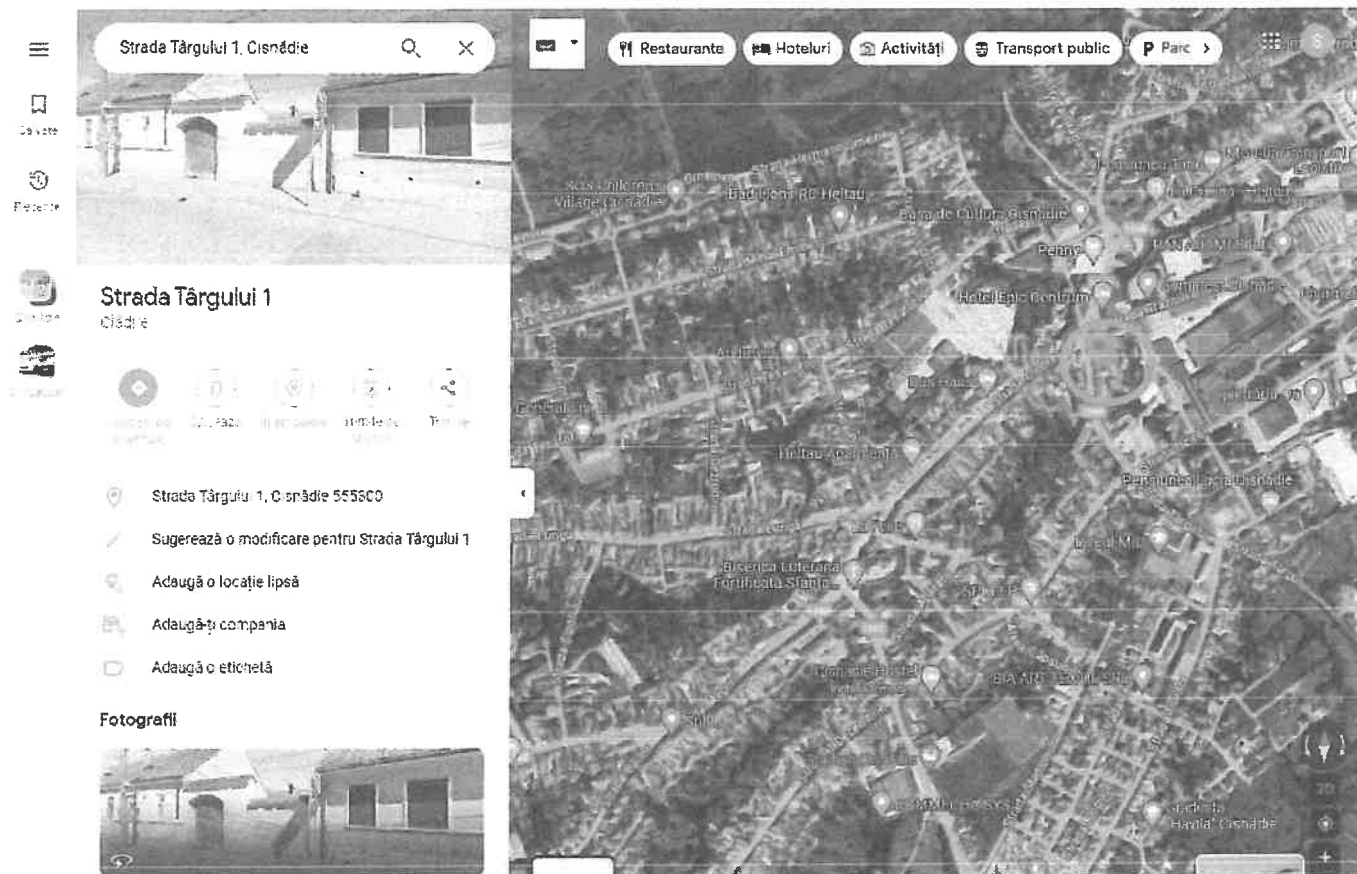
Vecinătățile sunt proprietăți imobiliare de tip bloc de locuințe sau casă cu teren aferent, imobilele din zonă având regim de înălțime până la P+4E, cu și fără spații comerciale la parter. De asemenea, în zonă sunt foarte multe construcții cu utilizare comercială, administrativă (spații comerciale, servicii,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

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

Descrierea terenului

- Parcela din care face parte cota de teren analizată are o formă regulată;
- Deschiderea la strada: cota indiviză.
- proprietățile învecinate sunt de tip teren construit;
- Topografia terenului este plană. Conform informațiilor disponibile terenul nu este traversat de magistrale de utilități.
- Amplasamentul beneficiază de următoarele utilități: gaz, curent, canalizare și apă.
- Suprafața terenului supus evaluării este de 104 mp; terenul subiect este în cota de 104 mp din teren de 754 mp aferent ap. 4.

Mai jos poate fi observată amplasarea proprietății în cadrul localității:



<https://www.google.com/maps/place/Strada+T%C3%A2rgului+1,+Cîsn%C4%83die+555300/@45.7142291,24.1473885,1507m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x474c5c1c28afe055:0x44756da602aa9a8f18m2!3d45.7159652!4d24.1557688!16s%2F%2F11t6lbgc81?entrv=ttu>

Date despre piața imobiliară specifică

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

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

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

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

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

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

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

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

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

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

5 Analiza datelor

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Etape parcurse

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

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

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

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

Abordarea prin piață în evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Etaplele parcurse pentru aplicarea acestei metodologii sunt:

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

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

1. Estimarea valorii proprietății prin abordarea prin piață:

Grila datelor comparabilelor utilizate în analiză:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Pret (euro)		36,000	60,990	93,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	cash	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	la piata	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Cisnădie, str. Targului 1, apart. 4, zona centrală	Cisnădie, zona centrala	Cisnădie, zona semicentrala	Cisnădie, zona mediana
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	cotă indiviză, 104/754	similar	similar	similar
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu
	Termoficare proprie	da - sobe pe gaz	da - CT	da - CT	da - sobe pe gaz
	Finisaje	mediu	superior	mediu-superior	superior
	Anul constructiei	cca 1918, partial renovat	anterior 1950, renovat	cca 1950, renovat 2022	cca 1970, renovat
	Garaj si anexe	magazie, wc	magazie	pivnita	pivnita, bucatarie de vara
	Suprafața	42.39	37	67	100
9	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp (EURO)		973	910	930

Grila de comparații este următoarea:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare		36,000	60,990	93,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,600	-6,100	-4,650
Pret de vanzare corectat		32,400	54,890	88,350
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	la piata	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350

CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
Diferenta de teren	cotă indiviză, 104/754	similar	similar	similar
Corectie unitara	cotă indiviză, 104/754	cotă indiviză, 104/754	cotă indiviză, 104/754	cotă indiviză, 104/754
Corectie totala diferenta de teren		0	0	0
Pret corectat		32,400	54,890	88,350
Suprafața	42	37	67	100
Corectie unitara		880	820	880
Corectie totală suprafață		4,740	-20,180	-50,700
Pret corectat		37,140	34,710	37,650
LOCALIZARE				
Localizare	Cisnădie, str. Targului 1, apart. 4, zona centrală	Cisnădie, zona centrala	Cisnădie, zona semicentrala	Cisnădie, zona mediana
Corectie procentuala		0%	10%	20%
Corectie totala localizare		0	3,470	7,530
Pret corectat		37,140	38,180	45,180
CARACTERISTICI FIZICE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala utilitati		0	0	0
Pret corectat		37,140	38,180	45,180
Termoficare proprie	da - sobe pe gaz	da - CT	da - CT	da - sobe pe gaz
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Corectie totala termoficare proprie		-1,857	-1,909	0
Pret corectat		35,280	36,270	45,180
Finisaje	mediu	superior	mediu-superior	superior
Corectie unitara		-200	-150	-180
Corectie totala finisaje		-7,400	-10,050	-18,000
Pret corectat		27,880	26,220	27,180
Vechime - an constructie	cca 1918, partial renovat	anterior 1950, renovat	cca 1950, renovat 2022	cca 1970, renovat
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		27,880	26,220	27,180
Anexe	magazie, wc	magazie	pivnita	pivnita, bucatarie de vara
Corectie unitara		0	0	0

Corectie totala garaj si anexe		0	0	-2,000
Pret corectat		27,880	26,220	25,180
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		27,880	26,220	25,180
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		27,880	26,220	25,180
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		27,900	26,200	25,200
Corectie totala neta		4,517	28,669	63,170
Corectie totala neta (%)		14%	52%	71%
Corectie totala bruta		9,257	15,429	27,530
Corectie totala bruta (%)		29%	28%	31%
Opinie	26,200	euro	130,200	lei
	618	euro / mp	Curs	4.9712
			Data	26-Mar-24

Corecțiile aplicate au fost:

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

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

S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabila 2.

Astfel, valoarea proprietății evaluate este considerată la **26.200 eur (130.200 lei)**.

2. Estimarea valorii construcțiilor prin cost de înlocuire net

1. ADRESA: Cismădie, str. Targului 1, apart 4, zona centrală

2. DATE DE REFERINȚĂ:			
- an construcție	cea 1918, parțial renovat		
- suprafața teren aferent (mp)	cotă în diviziă, 104/754	mp	
- suprafața construită sol	42.39	mp	
- Suprafața desfasurată	42.39	mp	
- suprafața utilă	42.39	mp	

curs de schimb
EUR/RON

4.9712

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
Subsol	FCBS v2	42.39	475.00	1.5155	30,514.97	1.000	1.0000	30,514.97
TOTAL INFRASTRUCTURA								30,514.97
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
Parter	7ZIDCAR24PFS	42.39	656.90	2.7687	77,097.20	1.000	1.0000	77,097.20
TOTAL PARTER								77,097.20
TOTAL MP								
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								107,612.17
TOTAL PREȚ / MP								2,538.62

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFS	42.39	918.1	2.8613	111,356.81	1.000	1.0000	111,356.81
TOTAL FINISAJ								111,356.81
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTG	42.39	363.4	1.9308	29,739.98	1.000	1.0000	29,739.98
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								29,739.98
TOTAL MP								
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								141,096.79
TOTAL PREȚ / MP								3,328.54

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	42.39	82.4	5.1826	18,102.49	1.000	1.0000	18,102.49
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE								18,102.49
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C	D	E=BxCxD	
1	Baie	DUSLAWC	2561.8	2.8160	7,214.03	1.000	1.0000	7,214.03
2	Bucătărie	CHINOX	1705.5	2.6534	4,525.37	1.000	1.0000	4,525.37
TOTAL INSTALAȚII SANITARE								11,739.40
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Indici de actualizare 2023-2024	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	42.39	113.1	2.4076	11,542.78	1.000	1.0000	11,542.78
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE								11,542.78
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE								41,384.67
TOTAL PREȚ / MP								976.28
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE								290,093.63
PREȚ FINAL LEI / MP								6,843.44
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE - fara TVA								243,776.16
PREȚ FINAL LEI / MP - fara TVA								5,750.79

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATI FUNCTIONALE	243,776	LEI
PROFIT ANTREPRENOR	0%	0
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT	243,776	LEI

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

4.1. Deteriorarea fizica		
Pondere Structura	37.1%	
Pondere Anvelopa	10.3%	
Pondere Finisaje	38.4%	
Pondere Instalatii	14.3%	
Deteriorarea fizica structura	67%	
Deteriorarea fizica anvelopa	25%	
Deteriorarea fizica finisaje	25%	
Deteriorarea fizica instalati	30%	
Total deteriorare fizica	41.17%	
Total deteriorare fizica	100,362	LEI

4.2. Neadekvare functionala

Neadekvare functionala	0%	0	Nu s-a identificat
------------------------	----	---	--------------------

4.3. Depreciere externă

Depreciere externa	17%	24,466	Rezultata din pierderea de chirie
--------------------	-----	--------	-----------------------------------

Chiria in conditi de piata normale - euro / luna	150
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna	120
Pierderea de chirie - euro / luna	30
Grad de ocupare	85%
MVBE	193
Depreciere externă aplicabilă - euro	24,466

5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare LEI	Valoare EUR
Total CIB	243,776	49,038
Deteriorare fizica	100,362	20,189
Neadekvare functionala	0	0
Depreciere externa	24,466	4,922
Cost de inlocuire net	118,900	23,930

3. Estimarea valorii terenului subiect

EXTRACȚIA VALORII TERENULUI ÎN COTĂ INDIVIZĂ

Specificatie	Valoare LEI	Valoare EUR
Valoare proprietate	130,200	26,200
Valoare construcție	118,900	23,930
Valoare rămasă teren	11,300	2,270
Valoare unitară teren	109	22

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

$$V_{\text{extracție}} = 2.270 \text{ EUR (11.300 LEI), fără TVA}$$

Rezultatele evaluării

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

2.270 EUR echivalent a 11.300 LEI, fără TVA
(valoarea unitară: 22 eur/mp echivalent a 109 lei/mp)

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

Cu stimă,

Silviu CRIȘAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



6 ANEXE

6.1. Documente

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Draș/Municipiul: Cisnădie



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Încetare	55471
Zona	04
Lot	03
An	2018

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Cisnădie

Nr. CF veche: 16
Nr. topografic: 1504

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	Din acte: 754; Măsurată: 754	

CONSTRUCTII

Nr. Cr.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	103132-C2	Cisnădie, Strada Targului, nr. 1	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 263MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DEȘFĂȘURATĂ = 263MP COMPUȘ DIN : LA BLDAC : PIVARA, SCĂRI ; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAI, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	Cisnădie, Strada Targului, nr. 1	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 66MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DEȘFĂȘURATĂ = 66MP COMPUȘ DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
6494 / 30.01.2013 Hotărâre Judecătorească nr. 577, din 07.11.2013, emisa de TRIBUNALUL SIBIU, documentatie cadastrala avizata si racordata de OCPI Sibiu	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, uzufructuare, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDECĂTĂREASCĂ, cota acțiune 1 / 1	A1, A1.2, A1.3
1) PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE, CIP: 4104802	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind deosebirămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție si sarcini	Observatii / Referinta
NEI SARCINI	

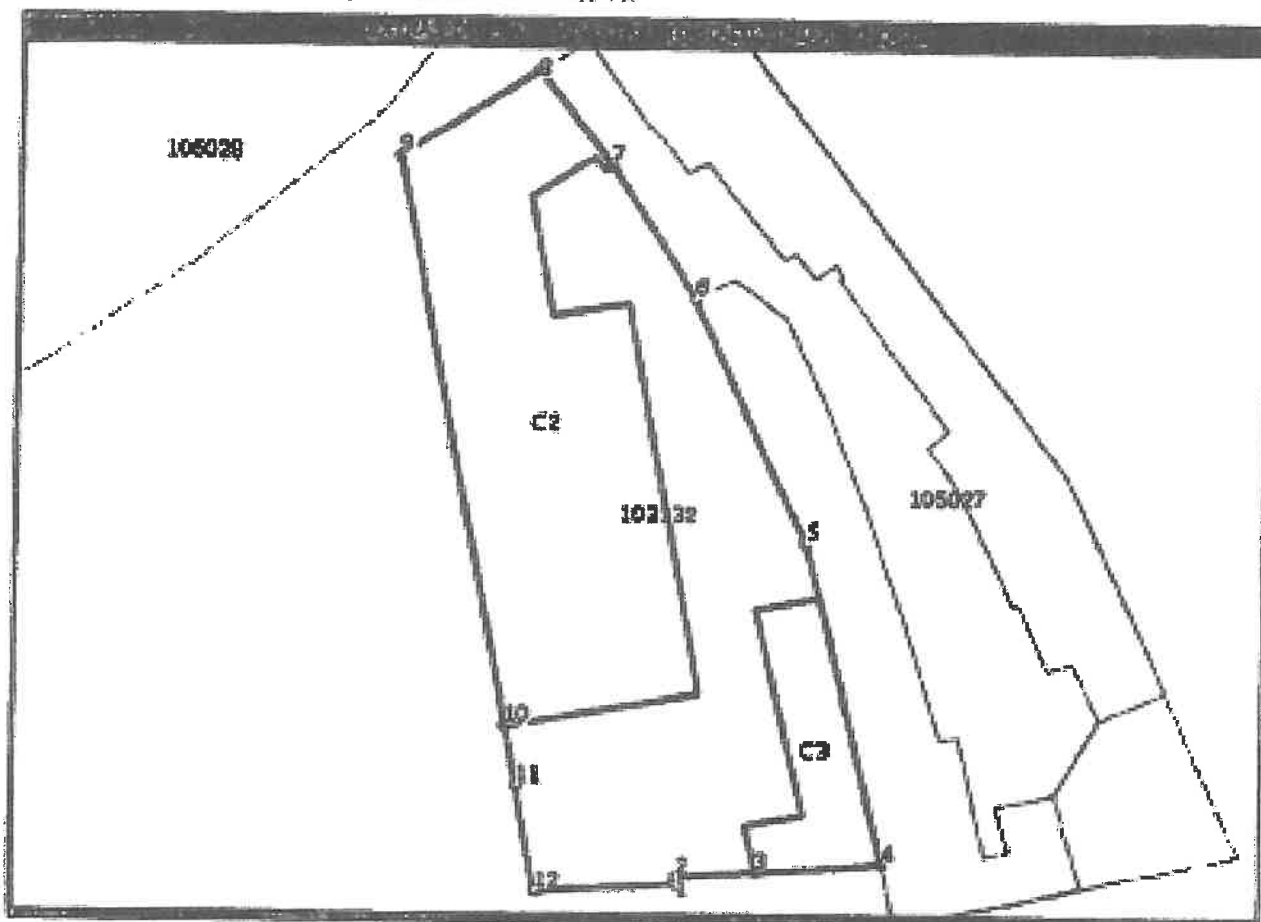
CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intravilan

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) ^a	Observatii / Referinta
103132	754	-

^a Suprafata este determinata in planul de proiecte Starep 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Msurata: 754	-	-	1504	TEREN. MOBILIA ESTE IMPRESURIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
A1.1	103132-Ca	constructii industriale si activitate	Din acte - Msurata -	saiesp	terea de teren
A1.2	103132-C2	constructii de locuinte	341	Cu acte	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 341MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 341MP COMPUS DIN : LA BURSOL : PRIZITA, ACUMI ; LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, MOL COMUN, BARS, CAMERA, MOL COMUN, BUCATARIE, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	constructii de locuinte	66	Cu acte	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA.

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Craiova/Municipiu: Craiova

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{***} (m)
1	2	0,467
2	3	4,442
3	4	7,014
4	5	19,041
5	6	15,544
6	7	3,183
7	8	4,983
8	9	5,183
9	10	31,814
10	11	1,478
11	12	6,218
12	1	7,998

** Lungimile segmentelor sunt determinate la planul de proiectie Sraso 70 si sunt rotunjite la milimetrul.
 *** Distanța dintre puncte care formează din segmente consecutive nu sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informabile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru eliberarea de publicitate imobiliara cu codul nr. 262.

Data solutionării,
16/09/2016

Notar Registrator,
Alina Dobra

Referent:

Data eliberării,





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

Dosarul nr. 55471/06-07-2016

INCHEIERE Nr. 55471

REGISTRATOR Fratila Eleonora Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Dobre Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA ORĂSULUI CISNĂDIE domiciliat în România, Jud. SIBIU, Loc. Cisnădie, Str. REVOLUȚIEI, Nr. Postal 1 privind actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. 36/15-03-2016 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE;
 fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei,
 pentru serviciul având codul 262,

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103132, nr. topografic 1504, înscris în cartea funciara 103132 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 16) UAT Cisnădie având proprietari: Primăria Orașului Cisnădie în cota de 1/1 de sub B.8;

- se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A în conform cu specificațiile din fila A, în sensul actualizării componentei Corp A-C2 și corp B - C3 sub B.1.1 din cartea funciara 103132 UAT Cisnădie;

Prezenta se va comunica partilor:
 Chilom Stefan Daniel,
 PRIMĂRIA ORĂSULUI CISNĂDIE.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-șef,

Data soluționării,
 16-09-2016

Registrator,
 Fratila Eleonora Aurelia

Asistent-Registrator,
 Dobre Mihaela

(semnătură)

(semnătură)

*) Cu drept de reexaminare prevăzute la Art. 29 din Legea (1) din Regulamentul de aplicare, recepție și înscriere în buletinile de cadastru și cartea funciara, aprobat prin OUG nr. 70/2014



Cod ECLI ECLI:RO:CAALB:2023:208.000322
Dosar nr. 13656/306/2019

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL ALBA IULIA
SECTIA I CIVILA

DECIZIE CIVILĂ Nr. 322/2023

Sedința publică de la 29 Noiembrie 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE	Cristina Gheorghina Nicoară
Judecător	Pericle Briceag
Judecător	Monica Maria Cismaru
Grefier	Camelia Ionela Prună

Pe rol se află pronunțarea recursului formulat de reclamantul Bugan Ioan împotriva deciziei civile nr. 10/2023 pronunțată de Tribunalul Sibiu - Secția I civilă în dosar nr. 13656/306/2019, având ca obiect legea 112/1995.

Procedura legal îndeplinită, fără citarea și prezența părților.

Mersul dezbaterilor a fost consemnat în încheierea de amânare a pronunțării din data de 16 noiembrie 2023, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA DE APEL

Asupra recursului civil de față:

Prin acțiunea civilă înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu sub dosar nr. 13656/306/2019 reclamantul Bugan Ioan a solicitat obligarea pârâtului Orașul Cisnădie ca în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare - cumpărare având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 - C2-U4 Al nr. cadastral 103132 compus din două camere și bucătărie, împreună cu părțile comune indivize, imobilul fiind situat în Cisnădie str. Târgului nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

Prin **sentința civilă nr. 4088/09.10.2020** pronunțată de Judecătoria Sibiu s-a respins acțiunea formulată de reclamant BUGAN IOAN în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamantul Bugan Ioan.

Tribunalul Sibiu prin **decizia civilă nr. 10/5.01.2023** a respins apelul formulat de reclamantul Bugan Ioan împotriva sentinței civile nr. 4088/09.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, pe care a păstrat-o.

Împotriva acestei decizii, la data de 28.04.2023, a declarat recurs reclamantul Bugan Ioan solicitând casarea în tot a deciziei civile nr. 10/2023, admiterea apelului și modificarea sentinței civile nr. 4087/2020 a Judecătoriei Sibiu în sensul admiterii acțiunii, iar în subsidiar trimiterea cauzei spre rejudecare.

În motivarea recursului se menționează că din întâmpinarea depusă de pârât la fond, precum și din cartea de imobil rezultă că reclamantul locuiește în imobil cel puțin din anul 1985 și prin urmare la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 locuia în mod legal în acel imobil, deci avea contract de închiriere cu deținătorul imobilului.

Se susține că instanța de apel a aplicat greșit art. 1410 și următoarele coroborat cu art. 1197-1998 Cod civil vechi în condițiile în care reține că prin adresa de la fila 40 din dosar pârâta a comunicat faptul că titularul contractului de închiriere a avut la momentul apariției Legii nr. 112/1995 contract de închiriere valabil încheiat, existând deci un început de dovadă scrisă cu privire la calitatea de chiriaș, calitate recunoscută de intimată.

Dacă se va aprecia că reclamantul nu a făcut dovada calității de chiriaș se solicită trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe pentru calificarea fondului locativ.

Intimatul nu a depus întâmpinare.

Analizând legalitatea deciziei atacate, în raport de criticile formulate, Curtea reține:

Motivul de recurs invocat de reclamant este fondat.

Tribunalul a reținut, în esență, că nu este suficientă prezumția că reclamantul avea calitatea de chiriaș la momentul apariției Legii nr.112/1995, cât timp la dosar nu s-a putut depune contractul de închiriere a cărui formă scrisă este prevăzută de lege.

Este adevărat că art. 6 din Legea nr. 5/1973 prevedea că contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, însă această formă nu era cerută ca o condiție de valabilitate, ci doar ad probationem.

Tribunalul a mai reținut faptul că din toate înscrisurile depuse la dosar, inclusiv recunoașterea pârâtului, rezultă că reclamantul era titularul unui contract de închiriere la momentul apariției Legii nr. 112/1995.

Curtea constată, astfel cum au reținut și instanțele de fond, că în cartea imobilului de pe strada Tîrgului nr. 1, reclamantul apare în calitate de chiriaș încă din anul 1985, având acolo domiciliul stabil, la controalele organelor de poliție nefiind identificate nereguli în privința evidenței persoanelor conform mențiunilor efectuate până în anul 1993.

De asemenea, prin adresa nr. 28053/12.08.2020 a Serviciului Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Cîsnădie s-a confirmat faptul că reclamantul a avut adresa de domiciliu în mod continuu în perioada 20.02.1986- data emiterii adresei (12.08.202) în Orașul Cîsnădie, str. Tîrgului nr.1 jud. Sibiu, or pentru acest lucru era necesar ca reclamantul să fie titularul unui contract de închiriere valabil încheiat la fiecare prelungire de valabilitate a actelor de identitate (buletin/carte de identitate).

Totodată, prin adresa nr. 11534/7.08.2020 Primăria Orașului Cîsnădie a recunoscut că apartamentul în litigiu nu a făcut obiectul legilor reparatorii, titularii contractelor de închiriere având contracte de închiriere valabile la momentul apariției Legii nr. 112/1995.

Nu se poate ignora că prin răspunsul la interogatoriu pârâtul a confirmat faptul că la nivelul societății Prescom SRL (unitate specializată în administrarea fondului locativ) exista cutuma potrivit căreia chiriașii erau obligați să predea vechiul contract de închiriere de fiecare dată când acesta era prelungit.

Plecând de la această stare de fapt reținută definitiv de către instanța de apel Curtea reține că tribunalul a făcut o greșită aplicare a prevederilor art. 1197, 1198 Cod civil vechi atunci când a reținut că există doar o prezumție a calității de chiriaș.

Conform art. 1197 V.C.civ. atunci când există un început de dovadă scrisă dovada se poate face și prin martori sau prin orice alt mijloc de probă.

Coroborând toate probele administrate de către instanțele de fond se poate concluziona faptul că reclamantul era titularul unui contract de închiriere valabil încheiat la data apariției Legii nr. 112/1995, motiv pentru care în mod greșit s-a refuzat aplicarea în cazul acestuia a dispozițiilor prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995, respectiv în mod greșit s-a respins acțiunea formulată de reclamant.

Conform contractului de închiriere depus la data înregistrării acțiunii spațiul închiriat este compus din cameră, cămară, bucătărie, hol comun, hol comun, magazie și WC comun pentru ca potrivit evidențelor funciare imobilul să fie identificat cu cel menționat în CF nr. 103132-C2-U4 Cîsnădie nr.cad.103132-C2-U4 în suprafață utilă de 42,39 mp compus din 2 camere și baie și 1635/10000 cote părți comune.

În raport de cele menționate, constatându-se că în mod greșit nu a fost reținută calitatea reclamantului de chiriaș al apartamentului în litigiu la momentul apariției Legii nr. 112/1995, deci a îndreptării reclamantului de a beneficia de prevederile art. 9 din lege, în temeiul art. 488 C.pr.civilă raportat la prevederile art. 496 C.pr.civilă Curtea va admite recursul declarat de reclamantul Bugar Ioan împotriva deciziei civile nr. 10/5.01.2023 pronunțată de Tribunalul Sibiu - Secția I civilă în dosar nr. 13656/306/2019, pe care o va casa în tot, va admite apelul declarat de reclamantul Bugar Ioan împotriva sentinței civile nr. 4087/9.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13656/306/2019, pe care o va schimba în tot în sensul că se va admite acțiunea civilă formulată de reclamantul Bugar Ioan împotriva pârâtului Orașul Cîsnădie prin Primar și în consecință va obliga pârâtul, ca în

(continuarea deciziei civile nr. 322/29.11.2023 pronunțată în dosar 13.656/306/2019) temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect imobilul înscris în CF 103132-C2-U4 Cîsnădie, nr. cadastral 103132-C2-U4 compus din două camere și baie (bucătărie), împreună cu părțile indivize aferente, situat în Cîsnădie la prețul calculat în condițiile legii.

Se va lua act că reclamantul recurent înțelege să solicite cheltuieli pe cale separată. Pentru aceste motive,

In numele legii DECIDE

Admite recursul declarat de reclamantul Bugan Ioan împotriva deciziei civile nr. 10/5.01.2023 pronunțată de Tribunalul Sibiu - Secția I civilă în dosar nr. 13.656/306/2019.

Casează în tot decizia recurată.

Admite apelul declarat de reclamantul Bugan Ioan împotriva sentinței civile nr. 4087/9.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13.656/306/2019.

Schimbă în tot sentința atacată în sensul că:

Admite acțiunea civilă formulată de reclamantul Bugan Ioan cu domiciliul în Cîsnădie, Sibiu, împotriva pârâtului Orașul Cîsnădie prin Primar cu sediul în Cîsnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu, și în consecință:

Obligă pârâtul, ca în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect imobilul înscris în CF 103132-C2-U4 Cîsnădie, nr. cadastral 103132-C2-U4 compus din două camere și baie (bucătărie), împreună cu părțile comune indivize aferente, situat în Cîsnădie la prețul calculat în condițiile legii.

la act că reclamantul recurent înțelege să solicite cheltuieli pe cale separată.

Definitivă.

Pronunțată azi, 29.11.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea greșii instanței.

Președinte,
Cristina Gheorghina Nicoară

Judecător,
Pericle Briceag

Judecător,
Monica Maria Cismaru

Taxa judiciară de timbru în valoare de lei
a fost achitată cu chif. nr. 3080/362

Grefier,
Camelia Ionela Prună

CONFORM CU
ORIGINALUL

1 2024
JUDECĂTORIA SIBIU

Prezenta hotărâre fiind conformă
cu originalul afișat în dosar
nr. 13.656/306/2019, Jud. Sibiu
se legalizează de noi cu mențiunea
că rămâne definitivă la data
29.11.2023 GREFIER

Red. J. Sibiu, C. 13.656/306/2019, 29.11.2023
Tehn. P. I. 205/18.12.2023
Jud. Sibiu: H. 205/18.12.2023
Jud. apel: Muntean C.E., Vegemcean A.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 146

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

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

Adoptată în Cienădie la data de 24 mai 2016, cu 16 voturi "pentru" și 1 vot „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



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

DIFUZARE:

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

I.P.,I.P.,Sex.

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 146/24 mai 2018

Foia colectivă

Carte Funciara Colectiva Nr. 103132 Clisadia /UAT Clisadia

Descrierea condominiului

Adresa constructiei: Clisadia - Istreavlan, Jud. Sibiu.

Nr. cadastral: 103132

Suprafata teren: 754mp

Nr. teren	Stat	Nivel	Nr. apartament aparta cu alta constructie	Cat Utilitat Individuale (UI)*	Nr. CP Individuale	Suprafata teren UI (mp)	Cost parte teren din partea comuna aferenta UI (Cp)	Cost parte teren aferent UI (Cp)	D m
CORP C1		P	1	///	///	31,10	12207000	12207000	-
		P	2	///	///	32,10	12421000	12421000	-
		P	3	///	///	42,97	15607000	15607000	-
		P	4	///	///	41,50	15207000	15207000	-
		P	5	///	///	31,50	12147000	12147000	-
TOTAL CORP C1			-	///	///	178,17	67708000	67708000	-
Descriere parte comuna individa			<p>1. Partile comune individa ale celor 5 apartamente sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenul de baza si anexele la suprafata de 754mp, imprejuriri, amenajamente electrice, gas, apa, canalizare pentru toate apartamentele din Corp C1; - Instalatiile si structura de rezistenta, altele decat partile comune aferente Corp C1 din cadrul Corp C1. <p>2. Partile comune individa pentru ap. 2, ap. 3, si ap. 4 sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cele 2 locuri comune la suprafata de 10,27mp in total de 20,54% pentru apartamentul 2, la cota de 33,33% pentru apartamentul 3 si la cota de 67,70% pentru apartamentul 4. <p>NOTA: Cota de teren de teren a fost stabilit pentru apartamentul din C1 pentru suprafata de 32mp din teren la suprafata de 754mp. Aceasta suprafata de 32mp a fost stabilita in functie de procentul suprafatai sale a celor 2 aparte de cladirii C1 si C2. Corpul C1 si ramina celei parte individa de teren de 118 mp din terenul de 754mp.</p>						
			<p>_____</p> <p>(Scrie numele si functia)</p>						



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



6.2. Date de pe piața imobiliară specifică

Comparabila 1

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



PRIVAT ⓘ

popescuconstantin459
 în flux din februarie 2017
 rata de răspuns: 100%

Trimite mesaj

☎ 075 275 9722

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cisnădie,
Sibiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm mai multe informații privind drepturile consumatorilor în...

Arată mai multe ▾

Postat 17 octombrie 2023

vand sau schimb garsoniera la casa central
cisnădie

36 000 €

VREI UN CREDIT / POTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 37 m²

An construcție înainte de 1977

Etaj: Parter

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

vand sau schimb garsoniera la casa central cisnădie la 5 minute de piața primărie școlară garsoniera este de strada ci fostă fabrica mătasei română garsoniera se afla la curtea comună cu trei familii eu sunt singur la parter cu geamurile în curte, este de 37 mp locuibil și 85 teren aferent două magazine și grădina și o curte în curte, camera de 7,22mp bucatarie 14,92mp baie 4,46mp,,renovată complet, separare de gaz, umina și canalizare, direct schimb la bloc sau casa la țară max 30 km de sibiu de preferat la sibiu și subșura mare rusi și muncă

© 2023 OLX

Vezi încă 507

👤 [Măștișă](#)

Comparabila 2

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



TABOO Imobiliare
 Agenție
 0369 822 821

+40

Amplasarea de mai multe imagini

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflăm mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mă suntează

12.000

Comision agent imobiliara este 2-5% din pretul de vânzare. [Vezi mai multe](#)

Trasatura

Apartment la casa 2 camere 67 mp renovat complet gradina Cisnadie

60 990 €

810 €/mp

[Prezinta un pret](#)

Raportează

Rata esti metra:
1.504 RON / luna

Avans:
49.285 RON (15%)

Perioada impozitului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Agenția Imobiliară

CARUT SAU IMMOBILIARE

Prezentare generală

Suprafată	67 m ²	Forma de proprietate	Imobil privat
Numărul de camere	2	Scara	Externă / scara
Etaj	parter	Balcon / grădină / terasă	Da / Nu / Nu
Chirie	Da / Nu / Nu	Garaj / pod / depozit	Da / Nu / Nu
Wc / baie / dus / baie / WC	Da / Nu / Nu	Încălzire	Da / Nu / Nu

Descriere

Apartment de vanzare la casa, in Cisnadie cu 2 camere zona linistita cu suprafata construita de 67 mp si suprafata totala de 110 mp situata la parter intr-un imobil cu 1 etaj.

Apartmentul este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 2 baie, hol.

Imobilul este construit in anul 1990 cu structura din caramida cu ziduri groase de 40 cm. Inca din acești apartament se realizează din centrale proprii si ca chirie.

Apartmentul a fost renovat complet in anul 2022, incepand de la pereti pana la pardoseala. Totul a fost refacut, usile au fost schimbate, pardoseala la fel, baie si bucataria au fost finisate cu gresie, faianta si mobilier modern.

Proprietatea beneficiaza de o suprafata de teren care poate fi folosita ca zona de relaxare. Apartmentul are acces la strada si la pod. Curtea este comuna cu Inca Avoca.

Strada pe care se gaseste apartamentul este o strada linistita si retrasa la presulul centrului orasului spre zonele comerciale si gradina este aungem in 10 minute de mers pe jos.

Informatiile complete sunt pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca doresti sa accesezi link-ul [TABOO.ro/ref/P14573](https://www.taboo.ro/ref/P14573)

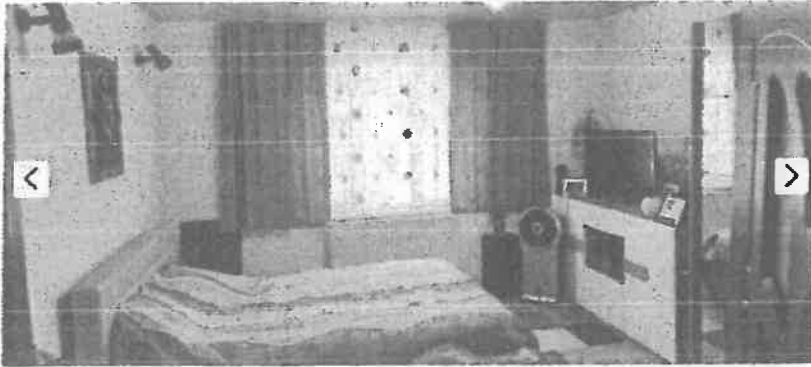
Sau intra pe [TABOO.ro](https://www.taboo.ro) si cauta oferta cu codul / id: P14573

Suna acum cu incredere la numarul de telefon **0369.822.821** pentru a programa vizionarea si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut oferta imobiliara noi au fost publicate astazi in Cisnadie? Fii primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate oferturile imobiliare din Cisnadie actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru [TABOO.ro](https://www.taboo.ro)

Comparabila 3

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



PRIVAT ⓘ

Drumtas Bianca
Cisnădie, Cisnădie
075 502 1872

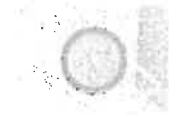
Trimite mesaj

☎ 075 502 1872

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cisnădie, Sibiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, ieg le privind drepturile consumatorilor nu

Aziată mai multe ✓

Foto: Cisnădie 003

Apartment la casa 100mp utilat 93000euro
Cisnădie

93 000 €

PREȚ: 93.000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

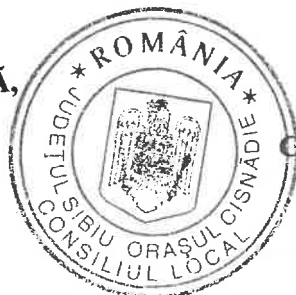
Persoana fizică Suprafata utila: 100 mp An constructiei: 1977 - 1990 Etc.

(P) Trimite colete cu Sameday

DESCRIERE

Apartmentul se afla la etajul unei case cu 2 nivele. Ap este compus din 2 camere, bucatarie 2 nopti, baie si podul camara si bucatarie de vers in curte se vine modernizat si utilat mobil in stare buna...bateri ingrijit fara crapaturi...acoperis schimbat...curte comuna, celara ab afându-se la parterul casei. Zona frumoasă (zona cartier) pret: 93.000 euro neg

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Județul Sibiu
Orașul Cisnădie

CONTRACT DE VÂNZARE

Nr. ____ / _____

Subscrisul **ORAȘUL CISNĂDIE**, cu sediul în orașul Cisnădie, Piața Revoluției nr.1 județul Sibiu, Cod de Identificare Fiscală 4406002, prin primar Huja Gheorghe, împuternicit în baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 134/21.05.2024, pe de o parte în calitate de **vânzător**

ȘI

Subsemnatul **Bugan Ion**, cetățean român, CNP _____ domiciliat în or. Cisnădie _____ nr. 1 jud. Sibiu, posesor al CI seria SB nr. _____ eliberată la data de 11.08.2015 de SPCLEP Cisnădie, căsătorit/necăsătorit, pe de altă parte în calitate de **cumpărător**

De comun acord am hotărât să încheiem prezentul contract de vânzare, în baza Deciziei civile nr. 322/2023 dată de Tribunalul Sibiu în dosarul nr. 13656/306/2019, rămasă definitivă, HCL nr. 134/21.05.2024 a Consiliului Local Cisnădie și art. 9 din Legea 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că Orașul Cisnădie (Primăria or. Cisnădie) este proprietar asupra întregului imobil **apartament** _____ **situat administrativ în or. Cisnădie str. _____ jud. Sibiu**, compus din 2 camere și baie, în suprafață utilă de 42,39 mp, situat la parter, asupra părților comune indivize aferente (cu mențiunea că părțile comune indivize aferente celor 6 apartamente sunt următoarele: terenul clădit și neclădit în suprafață de 754 mp, împrejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apa, canalizare până la intrarea lor în apartamente conform Cpt., fundațiile și structura de rezistență, zidurile despărțitoare, acoperișul corpului C2 conform Cpc. Părțile comune aferente pentru ap. 2, ap. 3 și ap. 4 sunt: cele 2 holuri comune în suprafață de 18,99 mp în cotă de 20,96% pentru apartamentul 2, în cotă de 31,28% pentru apartamentul 3 și în cotă de 47,76% pentru apartamentul 4) și asupra **terenului aferent acestuia în cotă de 104/754** din întregul teren curți construcții în suprafață totală de 754, mp înscris în cartea funciară nr. 103132 - Cisnădie (nr. cf vechi 16 nr. topografic 1504) **A1 nr. cad 103132**, apartament înscris în **cartea funciară nr. 103132 - C2 - U4 - Cisnădie, A1 nr. cad. 103132 - C2 - U4**, proprietatea Primăriei CISNĂDIE, domeniul privat, dobândit cu titlu de drept uzucapiune conform sentinței nr. 577/07.11.2013 dată de Tribunalul Sibiu, încheiere 74798/20.08.2018 c.f.

În această calitate subscrisul Orașul Cisnădie prin primar Gheorghe Huja, declar că am vândut cumpărătorului Bugar Ion, întregul imobil **apartament nr. 4 înscris în cartea funciara nr. 103132 - C2 - U4 - Cisnădie, A1 nr. cad. 103132 - C2 - U4 împreună cu părțile comune aferente și terenul aferent acestuia în cotă de 104/754 înscris în cartea funciara nr. 103132 - Cisnădie, A1 nr. cad. 103132** (nr. cf vechi 16 nr. topografic 1504), situat în or. Cisnădie str. Târgului nr. 4 jud. Sibiu, descris și identificat mai sus.

Prețul total de vânzare-cumpărare pentru dreptul de proprietate asupra întregului imobil construcții și teren descris mai sus, este de **65.751 lei (șaizeci și cinci mii șapte sute cincizeci și unu lei)** stabilit prin raportul de evaluare nr. 1840/05.04.2024 întocmit de evaluator Crișan Silviu Vasile și însușit de către Consiliul Local al or. Cisnădie prin HCL nr. 134/2024. Conform raportului de evaluare mai sus menționat valoarea construcțiilor este de 54.451 lei iar valoarea cotei de teren aferentă ap. nr. 4 este de 11.300 lei.

Costurile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, în sumă de **1.000 lei (o mie lei)**, sunt în sarcina cumpărătorului și vor fi achitate de către acesta la data achitării avansului pentru imobilul ce formează obiectul prezentului contract.

Prețul de vânzare va fi achitat de către cumpărător conform dispozițiilor art. 9 din Legea 112/1995 respectiv: *“În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.”*

Subsemnatul cumpărător declar că am achitat vânzătorului suma de _____ lei reprezentând avans de 30% din prețul vânzării + jumătate din dobânda de referință stabilită de Banca Națională pentru anul 2024 + contravaloarea raportului de expertiză întocmit în scopul vânzării imobilului și mă oblig să achit restul de preț la termenele și în condițiile prezentului contract în cunoștință de consecințele juridice ale neachitării acestuia.

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că am încasat de la cumpărătorul Bugar Ion suma de _____ lei, conform chitanței nr. _____. Suma reprezintă avans de 30% din prețul de vânzare + jumătate din dobânda de referință stabilită de Banca Națională + contravaloarea raportului de expertiză întocmit în scopul vânzării imobilului și consimt ca restul de preț să fie achitat la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul contract.

Restul de preț în sumă de _____ lei se va achita de către cumpărător în rate lunare, eșalonate pe o perioadă de _____ ani.

La restul de preț se va calcula dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Plata ratelor se va face de către cumpărător direct la casieria instituției Primăria or. Cisnădie sau prin virament bancar.

În cazul plății prin virament bancar cumpărătorul va indica pe ordinul de plată în mod obligatoriu următoarele date: beneficiar Orașul Cisnădie, contul _____, CUI 4406002.

Prima rată în sumă totală de _____ lei se va plăti de cumpărător până cel târziu la data de _____.

Subsemnatul cumpărător mă oblig să achit ratele până cel târziu în ultima zi a fiecărei luni.

Subsemnatul cumpărător declar că am luat la cunoștință prevederile art. 1497 Codul Civil potrivit căruia dacă plata chiriei se face prin virament bancar, data plății este aceea în care contul vânzătorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.

Pentru restul de preț în sumă de _____ lei și dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României solicităm notarea în cartea funciară a imobilului a dreptului de ipotecă în favoarea vânzătorului Orașul Cisnădie.

Neplata la termen a ratelor, stabilită conform prezentului contract atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

În temeiul art. 1549 – 1554 Cod Civil subsemnatele părți de comun acord am convenit că în cazul în care cumpărătorul nu își execută obligația de plată pe o perioadă de _____ luni consecutiv, vânzătorul are dreptul să declare rezilierea prezentului contract. În acest caz cumpărătorul se află de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligației de plată. Această clauză reprezintă pact comisoriu conform art. 1553 Cod Civil.

Subsemnatul **Bugan Ion** declar că am cumpărat de la vânzătorul Orașul Cisnădie dreptul de proprietate asupra întregului imobil construcții și teren descris și identificat mai sus, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract de vânzare, cu care declar că sunt de acord.

*Subsemnatul **Bugan Ion** declar pe proprie răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt **căsătorit** cu _____, CNP _____, sub regimul _____ și înțeleg ca întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară asupra imobilului să se facă ca bun _____ în temeiul art. _____ Cod Civil.*

Subsemnatul **Bugan Ion** declar pe proprie răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că sunt necăsătorit și înțeleg ca întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară asupra imobilului să se facă ca bun propriu.

Subsemnatul **Bugan Ion** preiau imobilul cu ziua de azi în deplină proprietate și posesie, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și în starea în care se află, urmând ca pe viitor să achit toate taxele și impozitele în calitate mea de proprietar și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract de vânzare să declar dreptul de proprietate asupra acestui imobil la Primăria Orașului Cisnădie, Serviciul Impozite Taxe și Autorizare Activități Comerciale - Compartimentul Impozite și Taxe, în vederea înscrierii pe rolul fiscal.

Subsemnatul cumpărător declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația juridică a imobilului așa cum este ea prevăzută în actele de proprietate prezentate de vânzător și în extrasul de carte funciară, consimt la înscrierea în cartea funciară a

dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea mea și a dreptului de ipotecă legală în favoarea vânzătorului cu privire la restul de preț și a dobânzii de referință stabilită de Banca Națională a României și mă oblig ca în termen de 30 zile de la data încheierii prezentului contract să solicit Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu întabularea dreptului de proprietate în baza prezentului act.

Subscrisul vânzător, prin primar, consimt ca dreptul de proprietate asupra întregului imobil descris și identificat mai sus să se intabuleze în Cartea Funciară pe numele și în favoarea cumpărătorului și predau imobilul cu ziua de azi în deplină proprietate și posesie, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și în starea în care se află, garantând cumpărătorul împotriva oricăror vicii ascunse conform art. 1707 din Codul civil și a oricăror evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile articolului 1695 din Codul Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente.

Subscrisul vânzător, prin primar, declar că pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi taxele și impozitele aferente, conform certificatului de atestare fiscală nr. _____ din data de eliberat de Primăria Orașului Cislădie, Serviciul Impozite Taxe și Autorizare Activități Comerciale - Compartimentul Impozite și Taxe.

Subscrisul vânzător, prin primar, declar pe proprie răspundere că imobilul care formează obiectul prezentului contract de vânzare nu este naționalizat, nu este scos din circuitul civil în baza vreunui act de trecere în proprietate publică, nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu a fost trecut în proprietatea vreunei terțe persoane fizice sau juridice în niciun mod, nu există alți titulari de drepturi reale, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare, cereri, notificări, somații, niciunui litigiu cu excepția celor notate în cf. 103132 Cislădie sub B12, B13 care însă nu afectează în niciun mod transmiterea dreptului de proprietate în baza prezentului contract.

Cu privire la imobil nu s-a deschis nicio acțiune în executare silită, procedură asiguratorie, imobilul nu face obiectul vreunei legi de restituire a proprietăților, nu este grevat de nicio sarcină, superficie, servitute, ipotecă cu excepția celei înscrise în cf. 103132 - Cislădie sub C3, privilegiu, interdicție de înstrăinare sau grevare, imobilul se află în mod legal în proprietatea și posesia Domeniului Privat al Orașului Cislădie, nu am primit pentru acest imobil arvună, acout, parte din preț sau întreg prețul de la nicio altă persoană fizică sau juridică, nu am promis vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil altor persoane iar subsemnatul cumpărător cunosc situația juridică și de fapt a acestui imobil, ca fiind cea arătată mai sus.

Subsemnatele părți am luat cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general

privind protecția datelor - RGPD) și suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii prezentului contract și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Noi, părțile, declarăm în mod expres că am luat la cunoștință conținutul actului, pe care l-am citit în întregime și cu care suntem de acord, am înțeles consecințele juridice ce decurg din încheierea acestuia, actul reprezentând voința noastră.

Prezentul contract s-a întocmit în 4 (patru) exemplare din care 2 (două) pentru cumpărător și două pentru vânzător.

VÂNZĂTOR
ORAȘUL CISNĂDIE

prin primar
Gheorghe Huja

CUMPĂRĂTOR

Bugan Ion

Secretar general
Ciprian Constantin Rusu

Director executiv
Adriana Simonis

Întocmit
Ioan Prie

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

