

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 254

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 410 mp din acte, respectiv 406 mp măsurată, situat în orașul Cisnădie, str. Mihai Eminescu nr. 26, identificat prin CF nr. 100311 Cisnădie, nr. cadastral 100311, CF vechi 11075, nr. topografic 5519/11/1/1 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 31 octombrie 2024, în număr de 17 consilieri;

Analizând Referatul de aprobare nr. 22108/02.10.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 22109/02.10.2024 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 410 mp din acte, respectiv 406 mp măsurată, situat în orașul Cisnădie, str. Mihai Eminescu nr. 26, identificat prin CF nr. 100311 Cisnădie, nr. cadastral 100311, CF vechi 11075, nr. topografic 5519/11/1/1 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1530/28.10.2024, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1459/28.10.2024 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodăria orașenească și comerț nr. 1275/30.10.2024;

Ținând cont de:

-Raportul de evaluare nr. 1974/21.10.2024 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 23771/22.10.2024, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr.100311 Cisnădie, nr. cadastral 100311, CF vechi 11075, nr. topografic 5519/11/1/1 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 410 mp din acte, respectiv 406 mp măsurată, situat în Cisnădie,

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. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 1974/21.10.2024 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 23771/22.10.2024, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 100311 Cisnădie, nr. cadastral 100311, CF vechi 11075, nr. topografic 5519/11/1/1, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 410 mp din acte, respectiv 406 mp măsurată, situat în Cisnădie, str. conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr. 100311 Cisnădie, nr. cadastral 100311, CF vechi 11075, nr. topografic 5519/11/1/1, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 410 mp din acte, respectiv 406 mp măsurată, situat în Cisnădie, str.

cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 100311 Cisnădie, identificat prin A1.1, nr. cadastral / topografic: 100311 - C1, către Desrobitu Gheorghe - Dorel și Desrobitu Gica, născută Catrina.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 97.400 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

Art.4 Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei și poate să își exprime opțiunea în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 31 octombrie 2024, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

Difuzare:

- Instituția Prefectului Județul Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat
- Direcția economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
-
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.

Anexă la H.C.L. NR. 254 / 31 octombrie 2024

EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 410 mp din acte-

masurata 406 mp:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	2377 / 12.2. OCT. 2024
Nr. ieșire	1

Adresa: Cisnadie, strada MIHAI EMINESCU, NR.26

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 16.10.2024

Data evaluării: 16.10.2024

Data intocmirii raportului de evaluare: 21.10.2024

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2024



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Nr. raport/1974/ 21.10.2024

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia			
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat			
Proprietate	Existenta			
Tip proprietate evaluata	Teren			
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadia/strada MIHAI EMINESCU , NR.26			
Carte Funciara nr.	100311			
Numar cadastral	100311			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 100311 –incheiere cu nr.106287/02.10.2024 -Certificat de urbanism cu nr.709/03.10.2024 -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	Teren:Drept deplin			
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;			
	Teren	St (mp)	Din acte 410 ; masurata 406	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9755			
Valoare abordare prin comparatii		97.400	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	16.10.2024			
Data evaluarii	16.10.2024			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	97.400	LEI	19.600	EURO

OBSERVATII SPECIALE

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt - Teren construit si concesionat - Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 406 mp

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2024



RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 406 mp , CF 100311 nr. cad 100311;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

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

***SUPRAFATA TERENULUI: 406 mp**

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

corelate cu inscrierile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.MIHAI EMINESCU , NR.26 , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

100311

Carte Funciara:

100311

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

Sacte=410 mp ;Smas =406 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata.**

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

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 16.10.2024

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

Data evaluarii: 16.10.2024

Data intocmirii raportului: 21.10.2024

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

Vanzari:

pentru **COMPARABILA A:** internet și informații telefonice

- <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-3445mp-41617545>
- **COMPARABILA B:** internet și informații telefonice
- https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819

COMPARABILA C: internet și informații telefonice

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-exterior-sud-1120mp-240341551>

Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Ipoteze speciale –

**Teren , concesionat , construit proprietar constructie DESROBITU GHEORGHE -DOREL ,
DESROBITU GICA Nasc.CATRINA**

-Teren construit si concesionat

-Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 406 mp

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pietei specifice;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piată a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piată, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Extras cf cu nr. 100311 –incheiere cu nr.106287/02.10.2024
- Certificat de urbanism cu nr.709/03.10.2024
- Plan de situatie Da

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie
- Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada MIHAI EMINESCU , Nr.26 , zona in dezvoltare;
- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
 - Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
 - Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
 - Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
 - Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
 - Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada MIHAI EMINESCU , NR.26
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

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

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

5. Decrierea terenului

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 410 mp din acte si 406 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 709/02.10.2024 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii – , cu deschidere d = 8.5 ml la str.;

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente**

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

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

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

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

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

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

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

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.
- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Oferta competitivă și analiza cererii

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

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

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

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

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

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

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Evaluarea terenului

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

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

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

metoda costului de înlocuire net.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) dacă există autorizație de construire.

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

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

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

-Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

evaluare a

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

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

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	97.400 LEI echivalent 19.600 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparației vânzătorilor 97.400 LEI echivalent 19.600 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piață,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

Valoarea de piata:

97.400 LEI echivalent 19.600 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT: Orasul Cisnadie

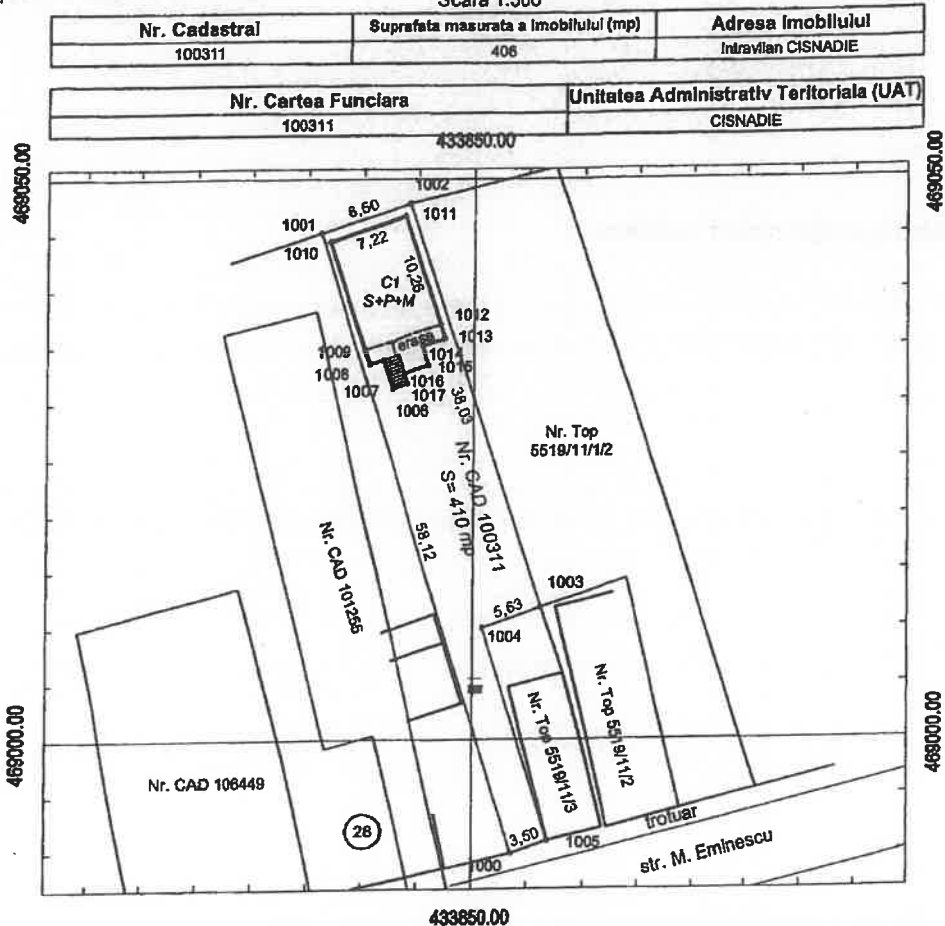


RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

!7/10/2020 07:05:44 UTC+02 Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 Scara 1:500



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	406	teren imprejmuit; Nr. Cad Vechi 3527; Nr. Top 5519/11/1
TOTAL		406	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	91	Imobil C1 - S+P+M (locuinta) construita in anul 2011 cu structura din beton si caramida, fara lift si fara certificat de performanta energetica, avand suprafata construita deasurata de 202 mp compusa din: Le Subsol: Pivnka, Magazie; Le Parter: Living, Hol, Baie, Bucatarie, Terasa, Scarii; Le Mansarda: 2 Dormitoare, Baie, Hol, Balcon.
TOTAL		91	
Suprafata totala masurata a imobilului = 406 mp Suprafata din act = 410 mp			
Executant: BUNEA IONEL VASILE Confirm executarea planului referitor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corectitudinea acestuia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 10.2020		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Mihaela Mariana Data: Stampila Geana	

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

F.6.1
(pag.1)



ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 22134 din 03/10/2024

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 709 din 03/10/2024

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN CONCESIONAT

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
 cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă
 - , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc - , scara - , et. - ,
 ap. - , tel/fax 0372714179, e-mail primaria@cisnadie.ro înregistrată la nr.22134 din
03/10/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
 componentă - , cod poștal 555300, Strada MIHAI EMINESCU, nr. 26, bloc -, scara - , et.
 - , ap. - sau identificat prin CF 100311 nr. topografic / nr. cadastral100311-C1 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
 * situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: B4) intabulare, drept de proprietate asupra fundației cu titlu de drept
 cumpărat, dobândit prin convenție DESROBITU GHEORGHE DOREL ȘI DESROBITU GICA cota 1/1;
 B11) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT cota 1/1;
 C5) intabulare, drept de concesiune, asupra terenului pe durata existenței construcției, dobândit prin
 convenție, DESROBITU GHEORGHE DOREL și soția DESROBITU GICA cota 1/1
 * grevat cu servitute NU
 * zona protejată NU
 * cu interdicții de construire NU
 * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII
 * destinația: L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI
 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
 * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L.154/2021;
 * reglementări fiscale: H.C.L.101/2023; ZONA DE ÎMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

F.6.1
(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA:L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * UTILIZĂRI ADMISE: L1 - sunt admise locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșiruite
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L1 Cismadie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine; - se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI: 410 mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN CONCESIONAT

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

5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

F.6.1
(pag.3)

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Huia Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Julia Popela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. scutit taxe din 03/10/2024
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 04-10-24

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
(pag.4)

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Serviciul public de administrarea domeniului
public-privat și gospodărie comunală

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 3570/1.2007

Încheiat astăzi, 07.10.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1

Orașul Cisnădie, județul Sibiu, legal reprezentat de către d-l Johann Krech, în calitate de primar, d-l Adrian Doru Cristea în calitate de secretar și d-l Cornel Barbu, în calitate de director executiv d., numit în continuare **CONCEDENT**,

și

Desrobitu Gheorghe act de identitate BI seria nr
CNP: și **Desrobitu Paraschiva** act de identitate CI seria
nr , CNP: domiciliați în Cisnădie. str. Măgurii nr.6,
numiți în continuare **CONCESIONARI**;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 În temeiul dispozițiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.43/2007, precum și a condițiilor impuse, părțile sus arătate, de comun acord, au convenit următoarele :

Art.3 Orașul Cisnădie, concesiunează suprafața de 410 mp. teren intravilan. înscris în C.F. Cisnădie nr. 11075, sub nr. Top. 5519/11/1/1, situat în Cisnădie, str. Mihai Eminescu, în favoarea concesionarilor, Desrobitu Gheorghe și Desrobitu Paraschiva, în vederea extinderii construcțiilor existente.

III. DURATA

Art.4 Durata concesiunii terenului este pe durata existenței construcției, începând cu data semnării prezentului contract.

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5 (1) Pretul concesiunii este de 6 lei RON/mp. Valoarea totală fiind de 2460 lei.

(2) În termen de 30 zile de la încheierea prezentului contract, concesionarul este obligat să plătească 2460 lei, în contul concedentului RO76TREZ58021300205XXXXX, CUI 4406002, deschis la B.N. TREZORERIA CISNADIE sau la caseria primariei.

(3) Întârzierea plății redevenței se penalizează cu 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, iar neplata până la sfârșitul anului 2008, atrage după sine retragerea concesiunii.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.6 (1) Concedentul se obligă:

- să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure libera și liniștită exercitare a posesiei pe toată durata concesiunii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.
- să pună la dispoziția concesionarului, terenul liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

(2) Concesionarul se obligă:

- să respecte sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini.
- x - să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de 1(un) an de la semnarea contractului de concesiune, iar în termen de 2(doi) ani să înceapă construcția. Nerespectarea acestor termene poate atrage după sine retragerea concesiunii.
- x - autorizația de construire va fi în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- x - să obțină avizele tehnice definitive pentru realizarea investiției.
- să obțină acordul pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii acestora.
- x - construcția va fi în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism aprobate.
- ? - concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.
- x - să înregistreze prezentul contract de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii lui și să prezinte dovada înregistrării la primăria orașului Cisnădie.
- să suporte toate consecințele și rigorile legii referitoare la încălcarea unor norme de respectare a documentațiilor privind extinderea construcțiilor, sau normele legale specifice domeniului de activitate respectiv.

VI. DREPTURI

Art.7 (1) Drepturile concedentului:

- concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar;
- verificările se vor efectua numai după notificarea prealabilă a concesionarului;
- concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(2) Drepturile concesionarului:

- concesionarul are dreptul să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul care face obiectul prezentului contract de concesiune.

VII. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art.8 Responsabilitățile de mediu îl privesc în exclusivitate pe concesionar.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.9 Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor și intinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de un organism abilitat de legea statului care o invocă.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6(șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

IX. LITIGII

Art.10 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În caz de eșec, sunt compatibile instanțele de judecată.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

4

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- (a) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
- (b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubire în sarcina concedentului.
- (c) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

XI. ALTE CLAUZE

Art.12 Prezentul contract se supune legii române și se completează cu dispozițiile acesteia.

Art.13 Caietul de sarcini și procesul verbal de predare-primire a terenului fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.14 Acest contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare, două pentru concesionari și două pentru concedent.

CONCEDENT,

PRIMAR,
JOHANN KRÉCH

SECRETAR,
ADRIAN DORU CRISTEA

DIRECTOR EXECUTIV d.,
CORNEL BARBU

CONSILIER JURIDIC,
ANDA SPINĂ



CONCESIONARI,

GHEORGHE DESROBITU,

PARASCHIVA DESROBITU

Red./dact. R.N.V.} 4 ex.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexa la Hotararea nr.107/23 aprilie 2019



ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE

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

DIRECȚIA TEHNICĂ
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr.

ACT ADIȚIONAL NR.1
la contractul de concesiune nr. 3510/07.04.2008

În baza adresei notarului public Bexa S.Simion înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 5118/10.04.2019, pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cât și a Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr.107/23 aprilie 2019 privind acordul pentru transferul concesiunii terenului identificat prin CF 100311 Cisnădie, CF vechi 11075, nr.cadastral vechi 3527, nr. top nr.5519/11/1/1 proprietatea Statului Roman în suprafață din acte 410 mp, în suprafață măsurată de 406 mp, în cazul înstrăinării construcției.

Având în vedere prevederile art.41 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, s-a încheiat prezentul act adițional la Contractul de Concesiune nr. 3510/07.04.2008.

Se modifică părțile contractante din contractul de concesiune nr. 3510/07.04.2008, ca urmare a înstrăinării imobilului fundație casă de locuit situată în orașul Cisnădie, strada Mihai Eminescu nr. 26 Jud.Sibiu, în suprafața construită de 70 mp, înscrisă în CF 100311 Cisnădie, CF vechi 11075, nr.cadastral vechi 3527, nr. top nr.5519/11/1/1 A1.1 Cad: 100311-C1, edificată pe terenul care face obiectul contractului de concesiune nr. 3510/07.04.2008 încheiat între orașul Cisnădie și Desrobitu Gheorghe și Desrobitu Paraschiva după cum urmează:

Consiliul Local Cisnădie, Județul Sibiu, legal reprezentat de către dl. Gheorghe Huja, în calitate de Primar, numit în continuare **CONCEDENT**

și
Desrobitu Gheorghe-Dorel, domiciliat în orașul Cisnădie strada _____ Județul Sibiu,
identificat cu carte de identitate seria SB nr. _____ SPCLEP Cisnădie, CNP _____
Desrobitu Gica, născută Catrina, domiciliat în orașul Cisnădie strada _____ Județul
Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SB nr. _____ SPCLEP Cisnădie, CNP _____
numit în continuare **CONCESIONAR**

Prezentul act adițional s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

Primarul orașului Cisnădie
Gheorghe Huja
Director executiv,
Cornel Barbu
Director Tehnic,
Nicolae Valer Radoiu
Vizat juridic
Anda Spinei

CONCESIONAR,

Desrobitu Gheorghe-Dorel

Desrobitu Gica, născută Catrina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 100311 Cisnădie

Nr. cerere	106287
Zona	02
Luna	10
Anul	2024
Cod verificare 100794104-1	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CP Vechi: 11075
 Nr. cadastral vechi: 3527
 Nr. topografic: 5519/11/1/1

TEREN intravilan
 Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100311	Din acte: 410 Măsurată: 406	Teren împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100311-C1	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	Nr. niveluri: 1 - S. construită la sol 91 mp; - Imobil C1 - S+P+M (locuința) construită în anul 2011 cu structura din beton și caramida, fără lift și fără certificat de performanță energetică, având suprafața construită desfășurată de 202 mp compusă din: La Subsoli: Pivnița, Magazie; La Parter: Living, Hol, Bală, Bucătărie, Terasa, Scară; La Mansardă: 2 Dormitoare, Bală, Hol, Balcon.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31522 / 10/06/2010 Act Notarial nr. 1015, din 09/06/2010 emis de NP BEXA S. SIMION;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra fundației cu titlu de drept cumparare, iar asupra extinderii prin construire, Inch. 93925/2020, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) DESROBITU GHEORGHE + DOREL 2) DESROBITU GICA, nasc. Catrina	A1.1
25313 / 22/03/2019 Plangere împotriva încheierii nr. 25313/22.03.2019 înregistrată de PRIMĂRIA CISNĂDIE la data de 05.06.2019	
Act Administrativ nr. 103, din 29/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 8421, din 14/06/2018 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDEȚUL SIBIU;	
B7 Se notează cererea de reexaminare formulată de Primăria Orașului Cisnădie împotriva încheierii nr. 98835/2018	A1
B8 Se notează respingerea cererii de reexaminare formulată de Primăria Orașului Cisnădie împotriva încheierii nr. 98835/2018	A1
B9 Cu concomitența radieră a notarilor de sub B. 7	
58638 / 11/07/2019 Act Administrativ nr. 103, din 29/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL CISNĂDIE, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrirea în dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
93925 / 27/10/2020 Act Administrativ nr. HCL 107, din 23/04/2019 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE; Act Administrativ nr. ACT ADIȚIONAL NR 1, din 23/04/2019 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE;	

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

Pagină 1 din 4

Extrașe pentru informare on-line la adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Carte Funciară Nr. 100311 Comuna/Oraș/Municipiu: Cismadie

	Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra terenului pe durata existentei construcției, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) DESROBITU GHEORGHE-DOREL, și soția 2) DESROBITU GICA, nasc. Catrina	A1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Carte Funciară Nr. 100311 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.501
2	3	20.003
3	4	5.625
4	5	38.029
5	6	8.501
6	1	58.119

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

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

Data și ora generării,
02/10/2024, 11:20

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	100311	Nr. cad	100311	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		46,00	65,00	61,00
Data ofertarii		Octombrie 2024	Octombrie 2024	Octombrie 2024
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		41,40	58,50	54,90
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Condiții ale pietei /	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Localizare	Cismadie - str.Miaahi Eminescu . Nr. 26	Cismadie-inferior	Cismadie-inferior	Cismadie-inferior
		10%	5%	10%
		4	3	5
Preț ajustat (Euro / mp)		45,54	61,43	60,39
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	406,00	3.445	3.819	1.120

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		8%	8%	3%
		4	4,91	1,81
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 8,50m	deschidere 26- superior	2 deschideri - superior	deschidere-40 ml- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-2%	-10%	-10%
		-0,98	-6,63	-6,22
Preț ajustat (Euro / mp)		48,20	59,71	55,98
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		48,20	59,71	55,98
ajustare totală brută		9	14	14
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19,1%	22,3%	22,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	48,20	48,20	59,71	55,98
	Suprafata teren exclusiv =	406,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	4,9755		
	Valoare teren exclusiv =	97366 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita =	97.400 LEI		
	echivalent:	19.600 EURO		

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

Ajustare

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute
 Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat pozitiva la comarabila A , B,C fiind mai departe de centrul orasului;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

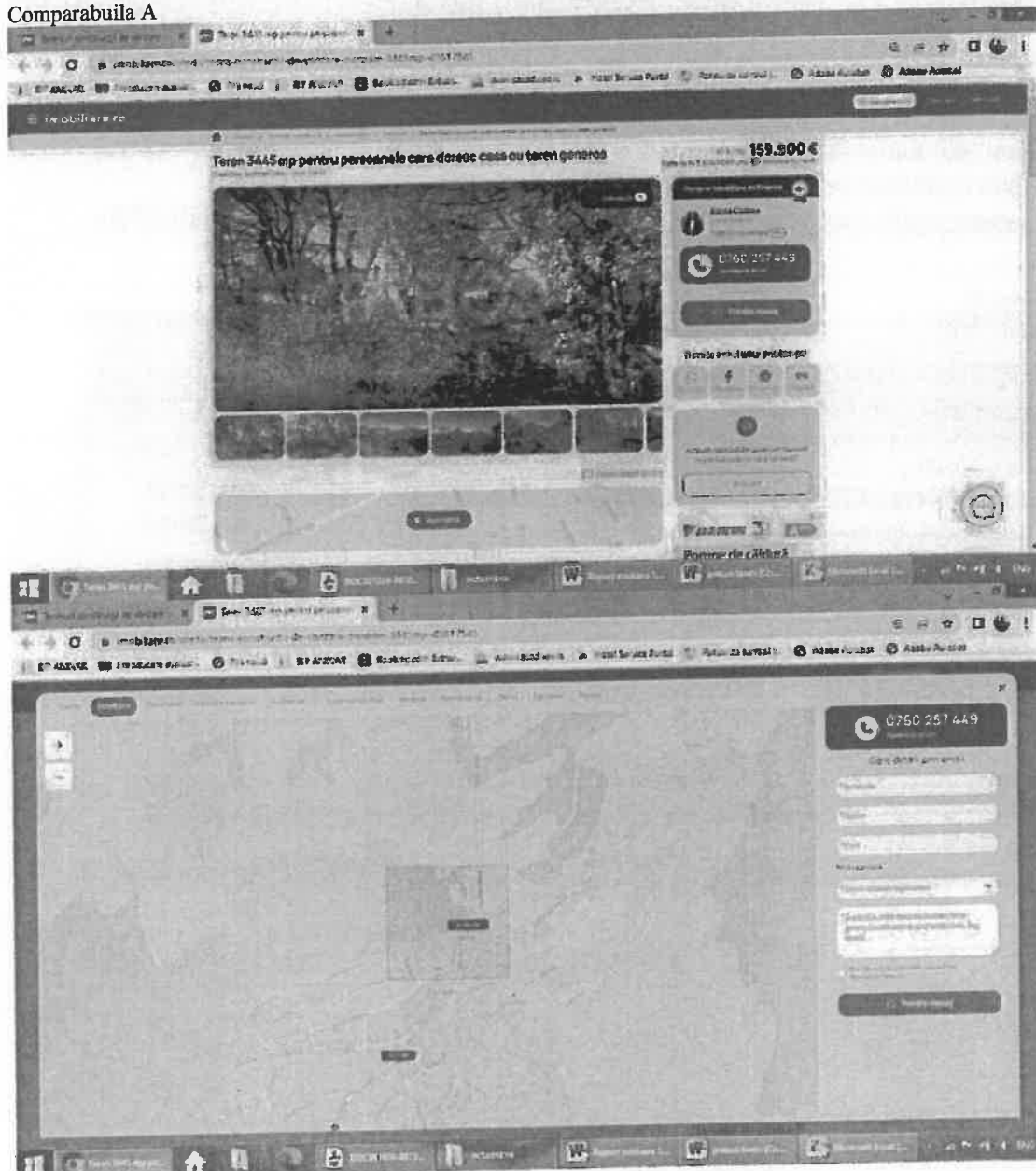
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi superior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustari la comparabila , A,B ,C intrucat acestea Au caracteristici similare -tehnica interviului

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



Descriere

Teren 3445 mp pentru persoanele care doresc casa cu teren generos

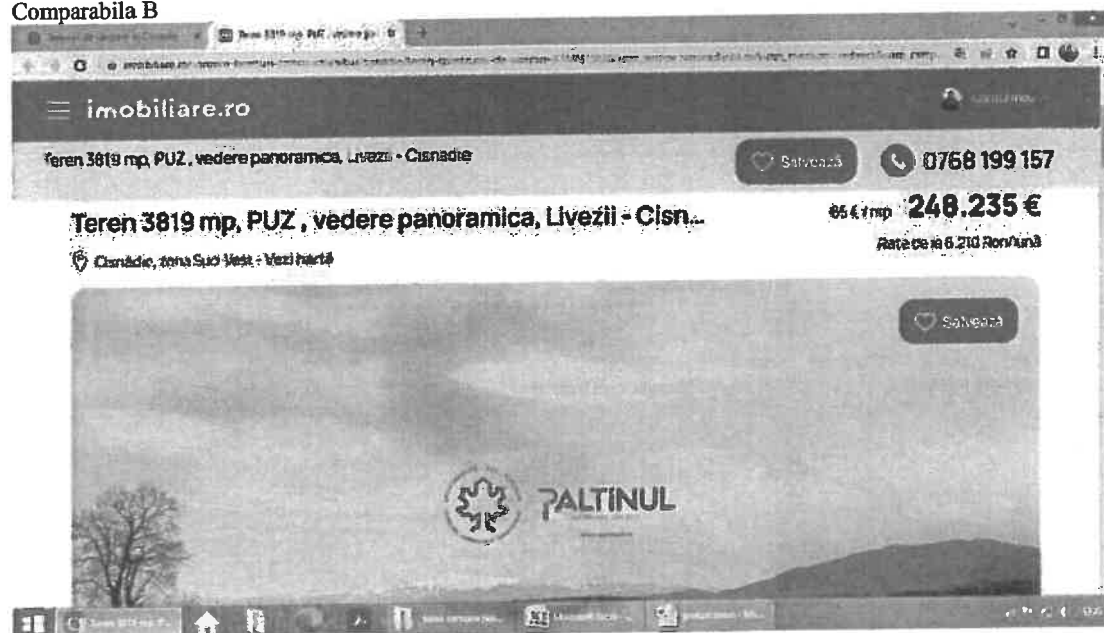
Daca vrei casa in mijlocul unui teren generos, atunci acesta este terenul! Se vinde o parcela de teren intravilan cu suprafata de 3445 mp, amplasat intr-o zona frumoasa a orasului Cisnădie. Terenul are acces la drumul asfaltat prevazut cu iluminat stradal si are un front de 26 m. Lungimea terenului este de 123 m iar latimea de 26 m. In zona sunt utilitati la 5 m de teren iar aici intra

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

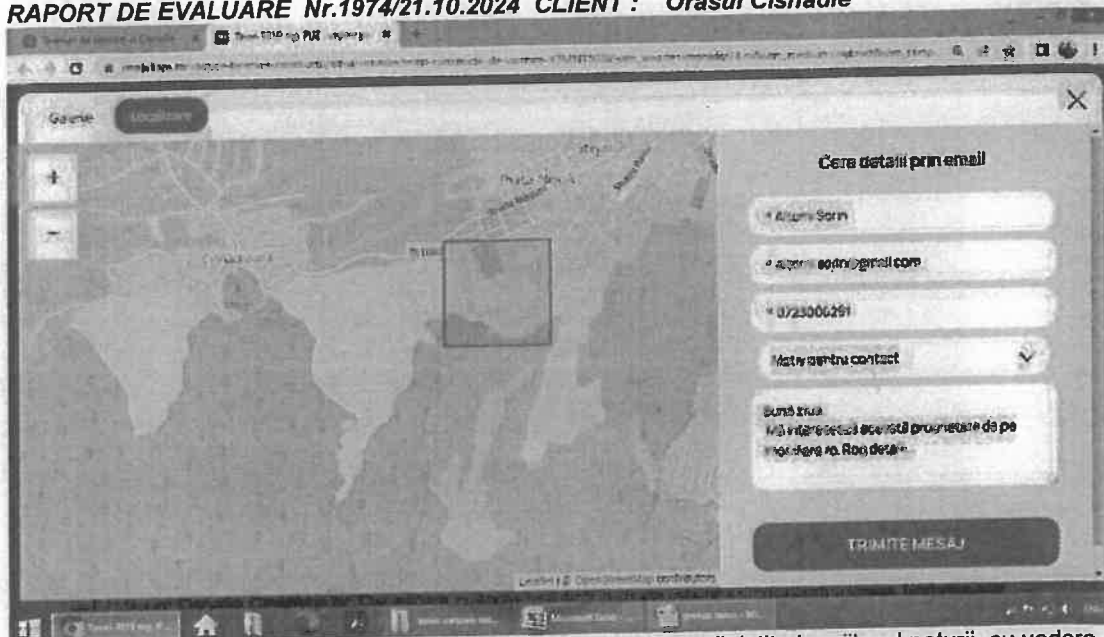
gazul, curentul, apa canalizarea si internetul. Terenul este frumos, are panorama si se preteaza pentru constructii de locuinte individuale mici conform certificatului de urbanism. Poate fi cumparat atat pentru a construi o proprietate individuala cu teren mult in jur, dar poate fi achizitionat si pentru a construi mai multe case individuale, deoarece suprafata parcelei permite parcelarea in parcele mai mici. Terenul este amplasat la aproximativ 500 m de iesirea din localitate, iar asta il face un teren atractiv, deoarece este aproape de oras, dar totusi in afara lui, unde este liniste si o priveliste frumoasa. Pret: 159.900EUR Cod oferta / ID: P17840 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Cisnadie, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-3445mp-41617545>

Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

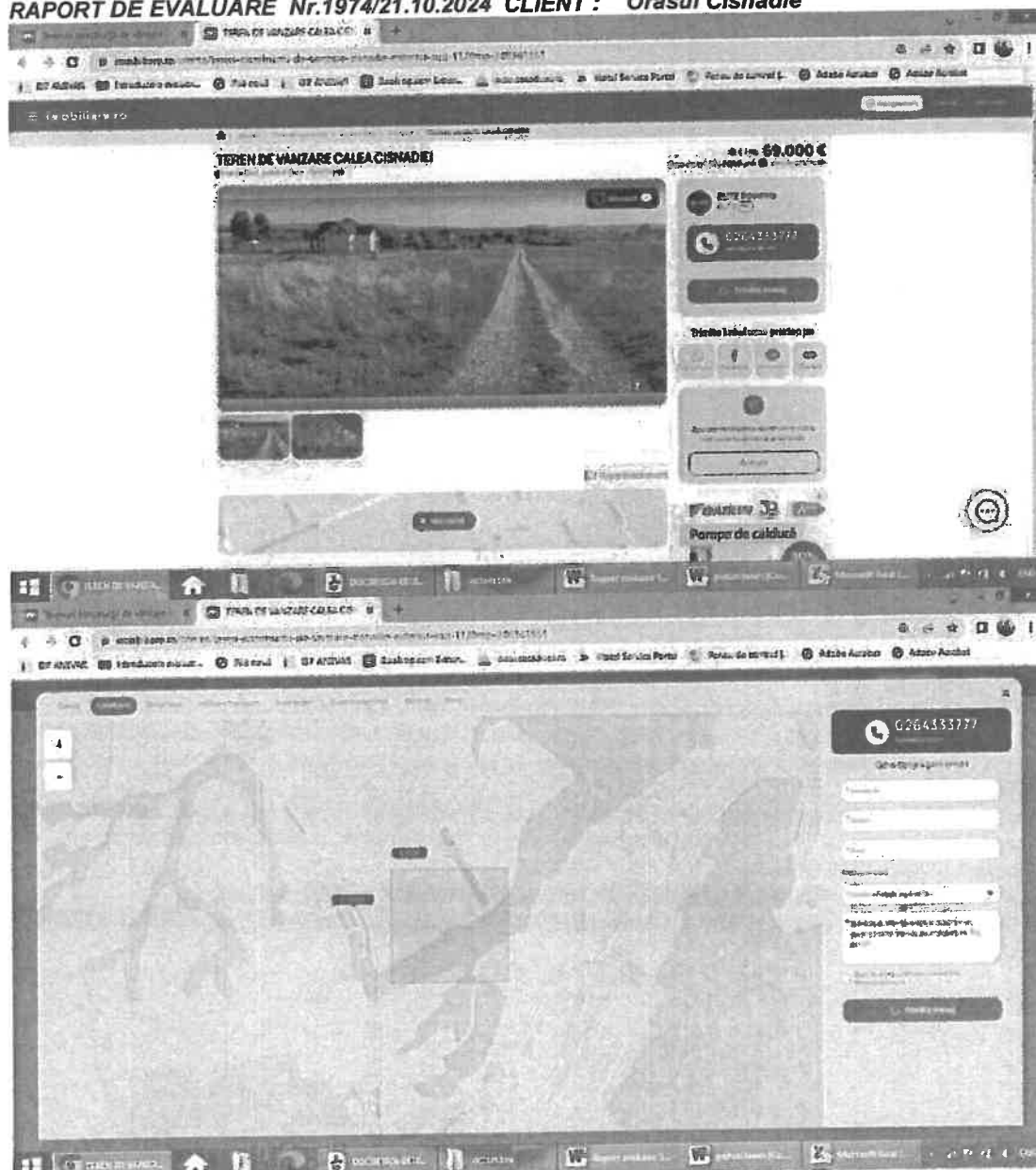
DESCRIERE: Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parcele una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu 7 o suprafata de aprox. 1750 mp avand drum prevazut la doua laturi ale parcelei, iar cealalta parcela este in spate cu o suprafata de aprox. 2070 mp.

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

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cismadiei



Descriere

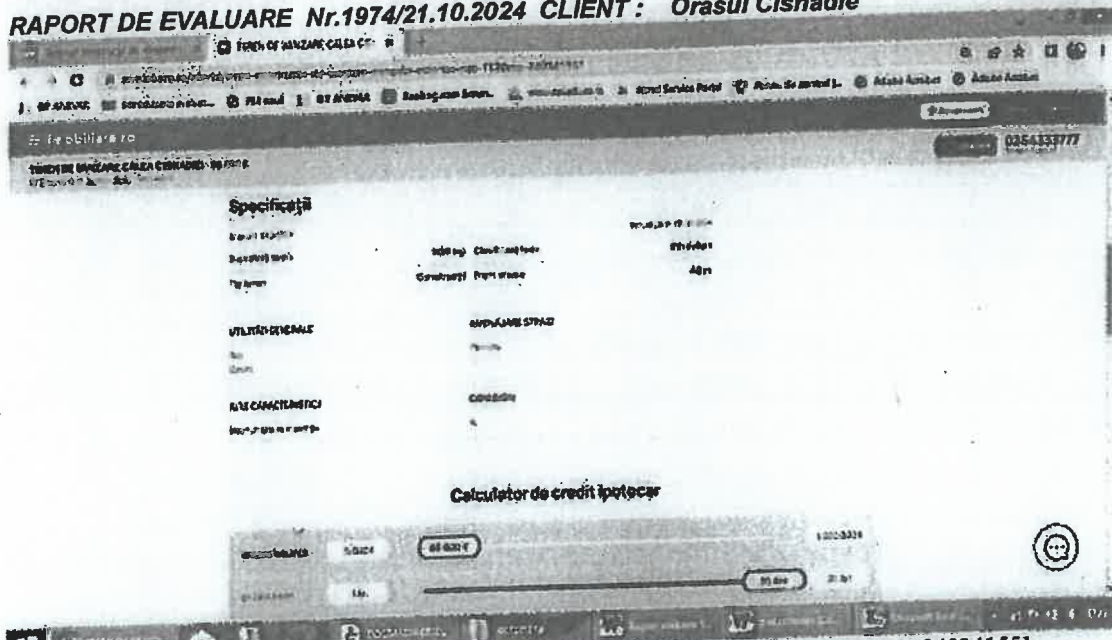
TEREN DE VANZARE CALEA CISNADIEI

Vand teren intravilan, 1120mp, pe Str. Zorilor, vis-a-vis de Casa de apa a orasului Cismadiei, la 50m de Strada Sibiului = Calea Cismadiei). Vedere superba la muntii Fagaras si Cindrel. Deschiderea de 40m la str. Zorilor permite parcelarea terenului pentru doua sau mai multe locuinte, daca se doreste. Pe strada exista locuinte finalizate. Terenul are Certificat de urbanism si este introdus in etera. Conform PUG in vigoare, se pot construi locuinte individuale si colective mici P+1, P+2, POTmaxim 45%, CUTmax pentru P+1 = 0.9mp ADC/mp teren, CUTmax pentru P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren). UTILITĂȚI: Curent electric. Restul utilitatilor la aprobarea PUZ (strada este inclusa in proiectul Cismadiei pentru utilitati si asfaltare prin PNRR). Cod oferta / ID BLITZ: P127134

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1974/21.10.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



