

**Avizat**  
**Secretar General**  
**Ciprian Constantin Rusu**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR.**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. FN identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, A1 nr.topografic 3816/1/8 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Olar Remus**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de \_\_\_\_\_ consilieri, la data de ...martie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 6380/18.03.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 6381/18.03.2024 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. FN identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, A1 nr.topografic 3816/1/8 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Olar Remus, întocmit de Direcția Tehnică;

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

În conformitate cu art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.,„c” și alin. (6) lit.,„b”, art.139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art.196 alin.(1) lit.,„a”, art.243 alin.(1) lit.,„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare nr. 1896/14.03.2024 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 6358/18.03.2024 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în orașul Cisnădie, str. Abatorului nr.FN, identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, A1 nr.topografic 3816/1/8 în suprafață de 379 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 379 mp, identificat în CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, A1 nr.topografic 3816/1/8, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Abatorului nr. FN, către beneficiar Olar Remus prin mandatar Fodor Ileana identificată prin CNP \_\_\_\_\_ domiciliată în orașul Cisnădie s \_\_\_\_\_ Jud Sibiu, posesoare a CI seria SB nr. \_\_\_\_\_

**Art.3** Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 250 lei/mp, conform raportului de evaluare.

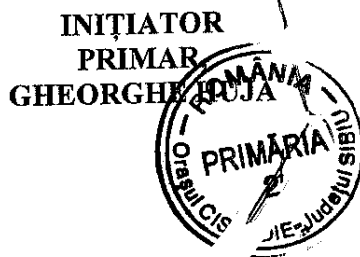
**Art.4** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare.

**Art.5** Se aprobă ca în baza contractului de vânzare să se radieze dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cisnădie din evidențele Cărții Funciare.

**Art.6** Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

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



**DIFUZARE:**

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. Secretar general al orașului Cisnădie
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- Compartimentul financiar-contabilitate
- Olar Remus, Cisnădie Cindrelu nr.51 ap.2
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
, e-mail:

Nr . 6380/18.03.2024

**Referat de aprobare a proiectului de hotărâre  
privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului  
nr. FN identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, nr.topografic 3816/1/8  
proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Olar Remus**

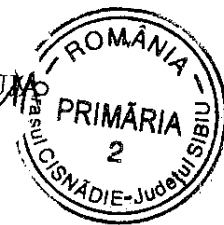
Având în vedere prevederile art.136 alin.8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str.Abatorului nr. FN identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, nr.topografic 3816/1/8 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către beneficiar Olar Remus.

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

Numitul Olar Remus, prin adresa nr. 2573/02.02.2024 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 379 mp, atribuit în condițiile Legii nr. 15/2003, pe care a edificat o locuință S+P+E+M.

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

PRIMAR,  
GHEORGHE HURJĂ





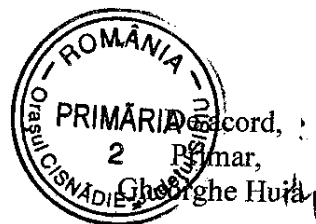


**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
e-mail:

**Direcția Tehnica**  
**Compartimentul Tehnic si Informatie**

Nr . 6381/18.03.2024



**Raport de specialitate**  
**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 379 mp situat în orașul Cisnădie, str. Abatorului nr. FN identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, nr.topografic 3816/1/8 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Olar Remus**

Imobilul situat în orașul Cisnădie str. Abatorului nr. FN, cu suprafața de teren de 379 mp, identificat în CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, A1 nr.topografic 3816/1/8 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, a fost atribuit în baza Legii nr.15/2003 către Olar Remus prin H.C.L. nr.45/2008, în vederea construirii unei locuințe. Susnumitul a edificat pe terenul specificat mai sus o casă de locuit S+P+E+M compusă din: la subsol: casa scării, pivniță, la parter: cameră, bucatărie, baie, hol, casa scării, spălătorie; la etaj: casa scării, balcon, 3 camere, baie, hol; la mansardă: cameră, casa scării, 2 balcoane, conform CF nr. 115536 Cisnădie, Ctr. A1.1, nr. cadastral Top:3816/1/8.

Prin adresa nr.2573/02.02.2024, beneficiarul atribuirii acestui teren, solicită cumpărarea lui, conform Art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, care specifică următoarele : "După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local ."

Expertiza tehnică întocmită de un expert evaluator la data de 14.03.2024 prin raportul de evaluare nr. 1896/14.03.2024, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 6358/18.03.2024 specifică faptul că valoarea de piață a terenului la care facem referire este 250 lei/mp, respectiv 95.100 lei.

Față de cele expuse se propune inițierea unui proiect de hotărâre de vânzare fără licitație a terenului în suprafață de 379 mp, identificat prin CF 115536 Cisnădie, nr.cadastral 4158, CF vechi 9183, nr.topografic 3816/1/8, către beneficiar Olar Remus cu domiciliul in orasul Cisnădie str.Cindrelu nr. 51 ap.2 cu prețul de 250 lei/mp, respectiv 95100 lei.

Director executiv,  
Nicolae Valer Bădoiu

Red/Dact. IV



EvaluariAZ.ro

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE |                     |
| REGISTRATURĂ               |                     |
| Nr. intrare                | 6358 / 18. MAR 2024 |
| Nr. ieșire                 | /                   |

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

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

**Adresa:** Cisnădie , strada ABATORULUI , FN

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cisnădie

**Utilizator desemnat:** Orasul Cisnădie

**Data inspectiei:** 14.03.2024

**Data evaluării:** 14.03.2024

**Data intocmirii raportului de evaluare:** 18.03.2024

*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.*

Handwritten text, mostly illegible due to fading and bleed-through from the reverse side of the page.

Handwritten text, possibly a signature or a specific note, located in the lower right quadrant of the page.

Handwritten text at the bottom of the page, likely a footer or a concluding statement.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 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

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent data collection procedures and the use of appropriate statistical techniques to interpret the results.

3. The third part of the document focuses on the interpretation of the data and the identification of key trends and patterns. It discusses how these findings can be used to inform decision-making and to develop strategies for improving organizational performance.

4. The fourth part of the document provides a detailed analysis of the data, including a breakdown of the results by category and a comparison of the findings with industry benchmarks. It also includes a discussion of the limitations of the data and the potential for future research.

5. The fifth part of the document concludes with a summary of the key findings and a set of recommendations for action. It emphasizes the importance of ongoing monitoring and evaluation to ensure that the organization remains on track with its goals and objectives.

6. The sixth part of the document provides a detailed overview of the data collection process, including a description of the instruments used and the procedures followed. It also includes a discussion of the reliability and validity of the data and the steps taken to ensure the integrity of the research.

7. The seventh part of the document discusses the ethical considerations that must be taken into account when conducting research. It highlights the need for informed consent, confidentiality, and the protection of personal data, and provides guidance on how to address these issues in a responsible and ethical manner.

8. The eighth part of the document provides a detailed analysis of the data, including a breakdown of the results by category and a comparison of the findings with industry benchmarks. It also includes a discussion of the limitations of the data and the potential for future research.

9. The ninth part of the document concludes with a summary of the key findings and a set of recommendations for action. It emphasizes the importance of ongoing monitoring and evaluation to ensure that the organization remains on track with its goals and objectives.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadié**



Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, which is mostly illegible due to fading and bleed-through.

Small handwritten mark or character on the right side of the page.

Small handwritten mark or character on the right side of the page.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**  
**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

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records.

It is essential to ensure that all data is properly documented.

This includes keeping track of dates, times, and locations.

Consistent record-keeping is crucial for the success of the project.

By following these guidelines, you can avoid common pitfalls.

Remember to always double-check your entries.

Thank you.

Best,

John Doe, Project Manager

Project Lead

For more information, please contact the support team.

We are committed to providing the highest quality service.

Thank you.

1

2

The second part of the document covers the methodology used in the study.

This section details the data collection and analysis process.

The results of the study are presented in the following section.

The findings indicate a significant correlation between the variables.

These results are consistent with previous research in the field.

The study has several limitations that should be noted.

Future research should aim to address these limitations.

We appreciate your interest in this research.

Thank you.

3

The final part of the document provides a conclusion and recommendations.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

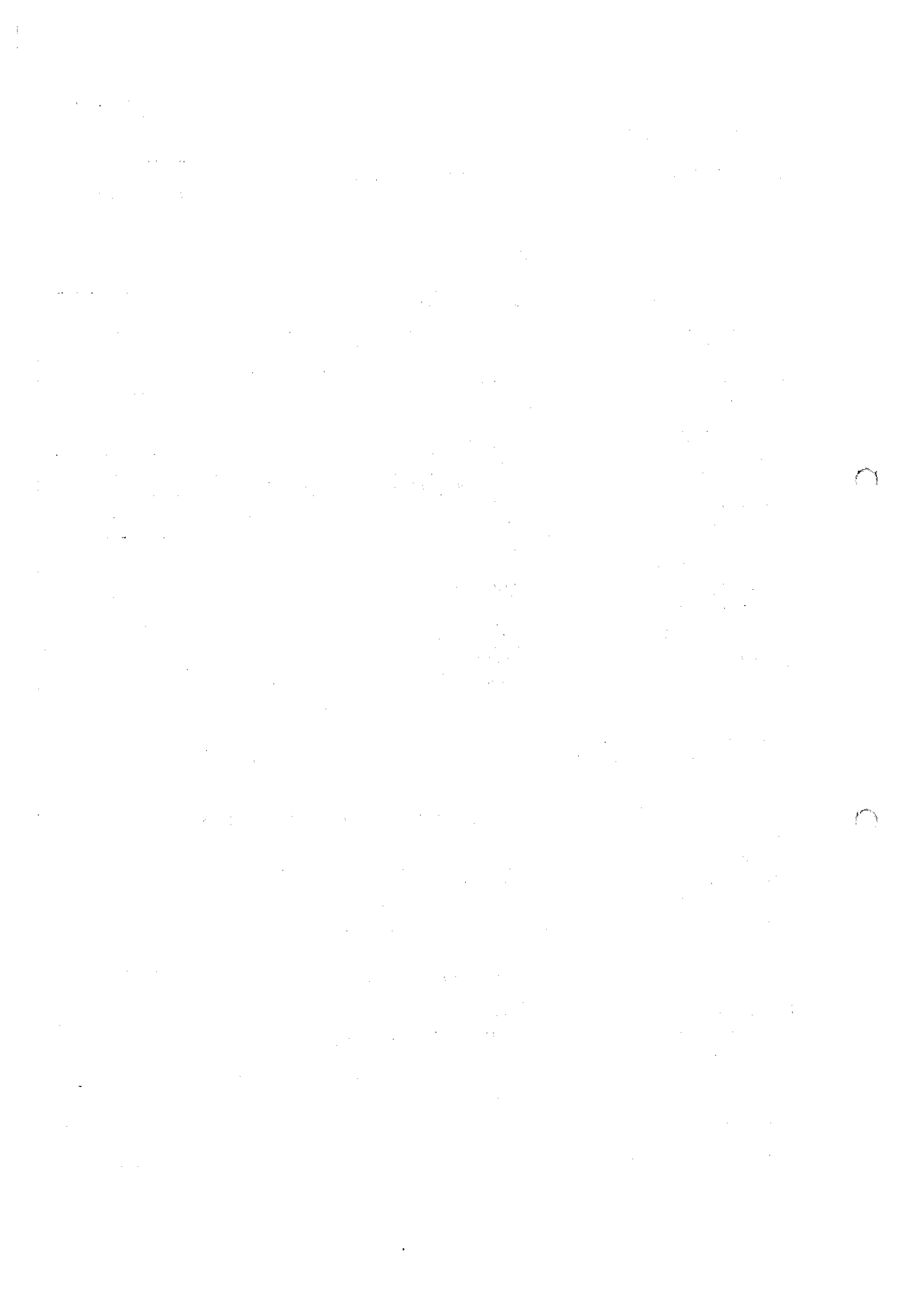
**Nr. raport/1779/18.03.2024**

**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 ABATORULUI , FN   |                             |             |
| Carte Funciara nr.   | 115536   |                             |             |
| Numar cadastral  | 4158 , top 3816/1/8  |                             |             |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | -Extras cf cu nr. 115536 –incheiere cu nr.100/20.02.2024<br>-Certificat de urbanism cu nr.100/20.02.2024 ;<br>-Plan de situatie Da |                             |             |
| Dreptul de proprietate   | Teren:Drept deplin   |                             |             |
| Utilizare existenta constatata   | Teren intravilan;  |                             |             |
| Teren  | St (mp)  | Din acte 379 ; masurata 379 |             |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)              | 4.9375   |                             |             |
| Valoare abordare prin comparatii   | 95.100   | LEI                         |             |
| Inspectie realizata de evaluator autorizat:                                | AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR  |                             |             |
| Data inspectiei  | 14.03.2024   |                             |             |
| Data evaluarii   | 14.03.2024   |                             |             |
| VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:                                   | 95.100   | LEI                         | 19.100 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;<br>Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare. |
| Acces  | Da<br>Drum public  |
| Utilitati:<br>Energie electrica, apa, canalizare, gaze | Da , la teren  |

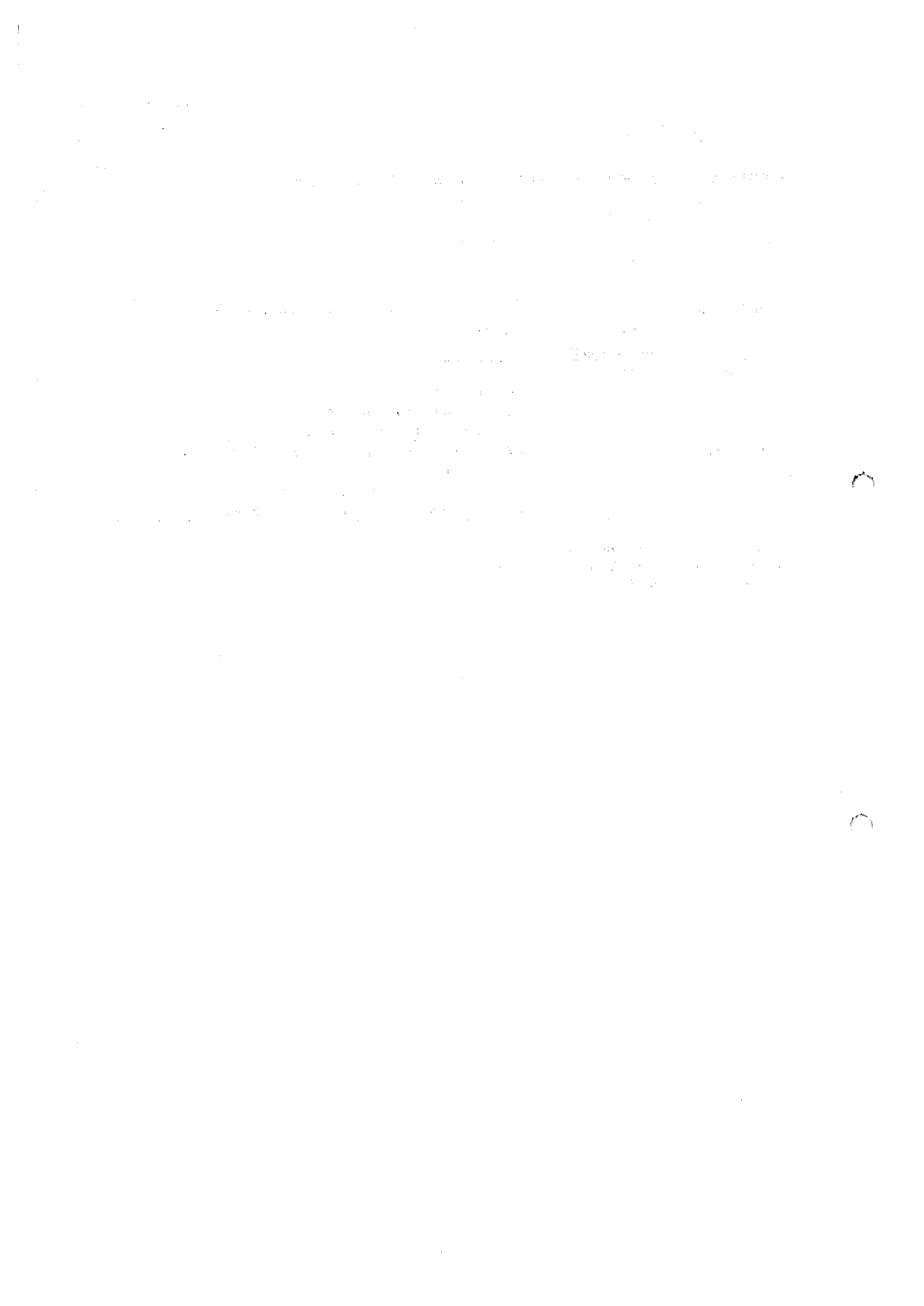


**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

|  |   |
|--|---|
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i>   |
| Utilizare  | <i>-teren liber</i>   |
| Identificare imobil  | <i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>  |
| Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie           | <i>Nu sunt</i>  |
| Caracteristici Teren Liber   | <i>Intravilan<br/>                 Certificat de urbanism valabil: da;<br/>                 Documentatie cadastrala: da;<br/>                 Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>        |
| Alte Observatii  | <i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i><br><i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i><br>- <i>Teren construit si concesionat</i><br>- <i>Teren aflat in prelungirea unui teren</i> |

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





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

### TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

### 1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

### 2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

### 3. Identificarea imobilului supus evaluarii

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 379mp , CF 115536 nr. cad 4158; top 3816/1/8

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting.

2. The second part of the document outlines the various methods and techniques used to collect and analyze data. It includes a detailed description of the experimental procedures and the tools used for data collection.

3. The third part of the document presents the results of the study. It includes a series of tables and graphs that illustrate the findings of the research. The data shows a clear trend in the relationship between the variables being studied.

4. The fourth part of the document discusses the implications of the findings. It highlights the potential applications of the research in various fields and the need for further investigation in this area.

5. The fifth part of the document concludes the study. It summarizes the key findings and provides a final statement on the overall significance of the research. The authors express their gratitude to the funding agencies and the participants who made the study possible.

6. The sixth part of the document includes a list of references and a list of figures. The references cite the works of other researchers in the field, and the figures provide a visual representation of the data presented in the text.

7. The seventh part of the document is a list of appendices. These appendices provide additional information and data that are not included in the main body of the document. They are intended to provide a more complete picture of the study.

8. The eighth part of the document is a list of tables. These tables provide a detailed breakdown of the data presented in the text. They are organized in a way that makes it easy to compare and contrast different aspects of the study.

9. The ninth part of the document is a list of figures. These figures provide a visual representation of the data presented in the text. They are designed to be clear and easy to interpret, and they help to illustrate the key findings of the study.

10. The tenth part of the document is a list of appendices. These appendices provide additional information and data that are not included in the main body of the document. They are intended to provide a more complete picture of the study.

11. The eleventh part of the document is a list of tables. These tables provide a detailed breakdown of the data presented in the text. They are organized in a way that makes it easy to compare and contrast different aspects of the study.

12. The twelfth part of the document is a list of figures. These figures provide a visual representation of the data presented in the text. They are designed to be clear and easy to interpret, and they help to illustrate the key findings of the study.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

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

Conform certificat de urbanism prezentat,; eliberat de Primaria Orasului Cisnadia; terenul

\* L1 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI;

\* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:L1 -se mentin dimensiunile și forma parcelarului initial care variaza

Tntre 300.00mp si 1000.00mp si au Tn general frontul la strada cuprins intre 12,00-14,00m pentru constructiile

cuplate si 15,00-18.00m pentru constructiile izolate;-daca o parcela neconstruifa dintr-o lotizare/parcelare are

o suprafata și un front de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica

cu cel mult 50.00 mp si un front la strada (sau ambele fronturi tn situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: L1 -se mentin retragerile din planurile initiale de lotizare care variaza de la o lotizare/parcelare la alta intre dispunerea cladirilor pe aliniament si retrageri

\*SUPRAFATA TERENULUI: 379 mp

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnadia , str.ABATORULUI , FN , Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**

115536

**Carte Funciara:**

115536

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

Sacte=379 ; mp ;Smas =379 mp

#### 4. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata.

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

#### 5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 14.03.2024

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

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions.

2. It is essential to ensure that all entries are supported by proper documentation and receipts.

3. Regular audits should be conducted to verify the accuracy of the records and identify any discrepancies.

4. The second part of the document outlines the procedures for handling cash and credit transactions.

5. All cash receipts should be recorded immediately and deposited in a secure bank account.

6. Credit sales should be recorded on an accrual basis, and accounts receivable should be monitored closely.

7. The third part of the document provides guidelines for managing inventory and stock levels.

8. Inventory should be counted regularly to ensure that the recorded quantities match the actual physical stock.

9. The final part of the document discusses the importance of maintaining accurate financial statements.

10. These statements should be prepared on a regular basis and reviewed by management to ensure their accuracy and reliability.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**  
 proprietar,

Data evaluarii: 14.03.2024

Data intocmirii raportului: 18.03.2024

### **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.

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

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

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

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

#### **Vanzari:**

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

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

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

- [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MNI3020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MNI3020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=248235-0-3819)

**COMPARABILA C:** internet si informatii telefonice

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

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

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

### **8. Ipoteze si ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

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

## **Ipoteze speciale –**

**Teren , concesionat , construit proprietar imobil OLAR REMUS**

Nu sunt

## **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               |

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for a systematic approach to data collection and the importance of using reliable and valid measurement instruments.

3. The third part of the document discusses the ethical considerations that must be taken into account when conducting research. It stresses the importance of obtaining informed consent from participants and ensuring that their privacy and confidentiality are protected throughout the study.

4. The fourth part of the document provides a detailed overview of the research design and methodology used in the study. It describes the selection of participants, the procedures for data collection, and the statistical methods used to analyze the results.

5. The fifth part of the document presents the results of the study, including a detailed description of the data and a discussion of the findings. It highlights the key findings and their implications for the field of research.

6. The sixth part of the document discusses the limitations of the study and the implications of the findings. It acknowledges the strengths and weaknesses of the research and provides suggestions for future research to address the identified limitations.

7. The seventh part of the document provides a conclusion and a summary of the key findings. It reiterates the importance of the research and the need for continued efforts to improve the quality of research and practice in the field.

8. The final part of the document includes a list of references and a list of appendices. The references provide a comprehensive list of the sources used in the study, and the appendices contain additional information that supports the research findings.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**Standarde pentru active**

**Bunuri imobile**

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

**10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- 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 tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

...the ... of ...  
...the ... of ...  
...the ... of ...

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
mai bune utilizări.

- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie să dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piață puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridică**

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent and reliable data collection processes to support effective decision-making.

3. The third part of the document focuses on the role of technology in data management and analysis. It discusses how modern software solutions can streamline data collection, storage, and reporting, thereby improving efficiency and accuracy.

4. The fourth part of the document addresses the challenges associated with data management, such as data quality, security, and privacy. It provides strategies to mitigate these risks and ensure that data is used responsibly and ethically.

5. The fifth part of the document discusses the importance of data governance and the establishment of clear policies and procedures. It emphasizes that a strong data governance framework is essential for maintaining data integrity and compliance with regulatory requirements.

6. The sixth part of the document explores the role of data in strategic planning and performance management. It shows how data-driven insights can help organizations identify trends, opportunities, and areas for improvement, leading to better overall performance.

7. The seventh part of the document discusses the importance of data literacy and training for all employees. It emphasizes that having a data-literate workforce is critical for maximizing the value of data and driving organizational success.

8. The eighth part of the document provides a summary of the key points discussed and offers recommendations for further action. It encourages organizations to continuously monitor and improve their data management practices to stay competitive in a data-driven world.

9. The ninth part of the document discusses the role of data in innovation and new product development. It highlights how data can be used to identify customer needs, test hypotheses, and refine products, leading to more successful market entry.

10. The tenth part of the document discusses the role of data in risk management and compliance. It emphasizes that data can be used to identify potential risks, assess their impact, and implement effective controls to ensure compliance with relevant laws and regulations.

11. The eleventh part of the document discusses the role of data in customer relationship management (CRM). It shows how data can be used to understand customer behavior, personalize marketing efforts, and improve customer service, leading to increased loyalty and revenue.

12. The twelfth part of the document discusses the role of data in supply chain management. It highlights how data can be used to optimize inventory levels, improve logistics, and reduce costs, leading to a more efficient and resilient supply chain.

13. The thirteenth part of the document discusses the role of data in human resources management. It shows how data can be used to attract and retain top talent, improve employee performance, and create a more inclusive and diverse workforce.

14. The fourteenth part of the document discusses the role of data in financial management. It highlights how data can be used to analyze financial performance, identify cost-saving opportunities, and make informed investment decisions, leading to improved financial health.

15. The fifteenth part of the document discusses the role of data in environmental, social, and governance (ESG) reporting. It shows how data can be used to measure and report on an organization's impact on the environment, society, and the community, leading to increased transparency and trust.

16. The sixteenth part of the document discusses the role of data in public policy and government operations. It highlights how data can be used to inform policy decisions, improve service delivery, and increase government efficiency and effectiveness.

17. The seventeenth part of the document discusses the role of data in research and development. It shows how data can be used to explore new scientific frontiers, develop innovative technologies, and advance our understanding of the world around us.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

proprietate:

- Extras cf cu nr. 115536 –incheiere cu nr.100/20.02.2024
- Certificat de urbanism cu nr.100/20.02.2024 ;
- 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 in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada ABATORULUI , Fn , zona in dezvoltare;

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Decriere amplasament**

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

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

**5. Decrierea terenului**

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 379 mp din acte si 379 mp - masurata, categoria de folosinta: curti

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records and the role of the auditor in ensuring the integrity of the financial statements. It highlights the need for transparency and accountability in the reporting process.

Secondly, the document addresses the challenges faced by auditors in a complex and rapidly changing business environment. It emphasizes the need for continuous professional development and the adoption of new technologies to enhance audit effectiveness.

Thirdly, the document explores the ethical dimensions of auditing, including the importance of objectivity, independence, and confidentiality. It discusses the potential conflicts of interest and the measures taken to mitigate them.

Finally, the document concludes by summarizing the key findings and recommendations. It stresses the need for a strong regulatory framework and the active participation of stakeholders in the audit process to ensure the highest standards of quality and reliability.

In conclusion, the document provides a comprehensive overview of the auditing process and the challenges it faces. It offers valuable insights into the role of auditors and the importance of maintaining high standards of professional conduct and technical competence.

The document also highlights the need for a strong regulatory framework and the active participation of stakeholders in the audit process to ensure the highest standards of quality and reliability. It emphasizes the importance of transparency and accountability in the reporting process.

Overall, the document provides a clear and concise overview of the auditing process and the challenges it faces. It offers valuable insights into the role of auditors and the importance of maintaining high standards of professional conduct and technical competence.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 100/20.02.2024 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 12 ml la str.;

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

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 recesiun**

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

„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.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

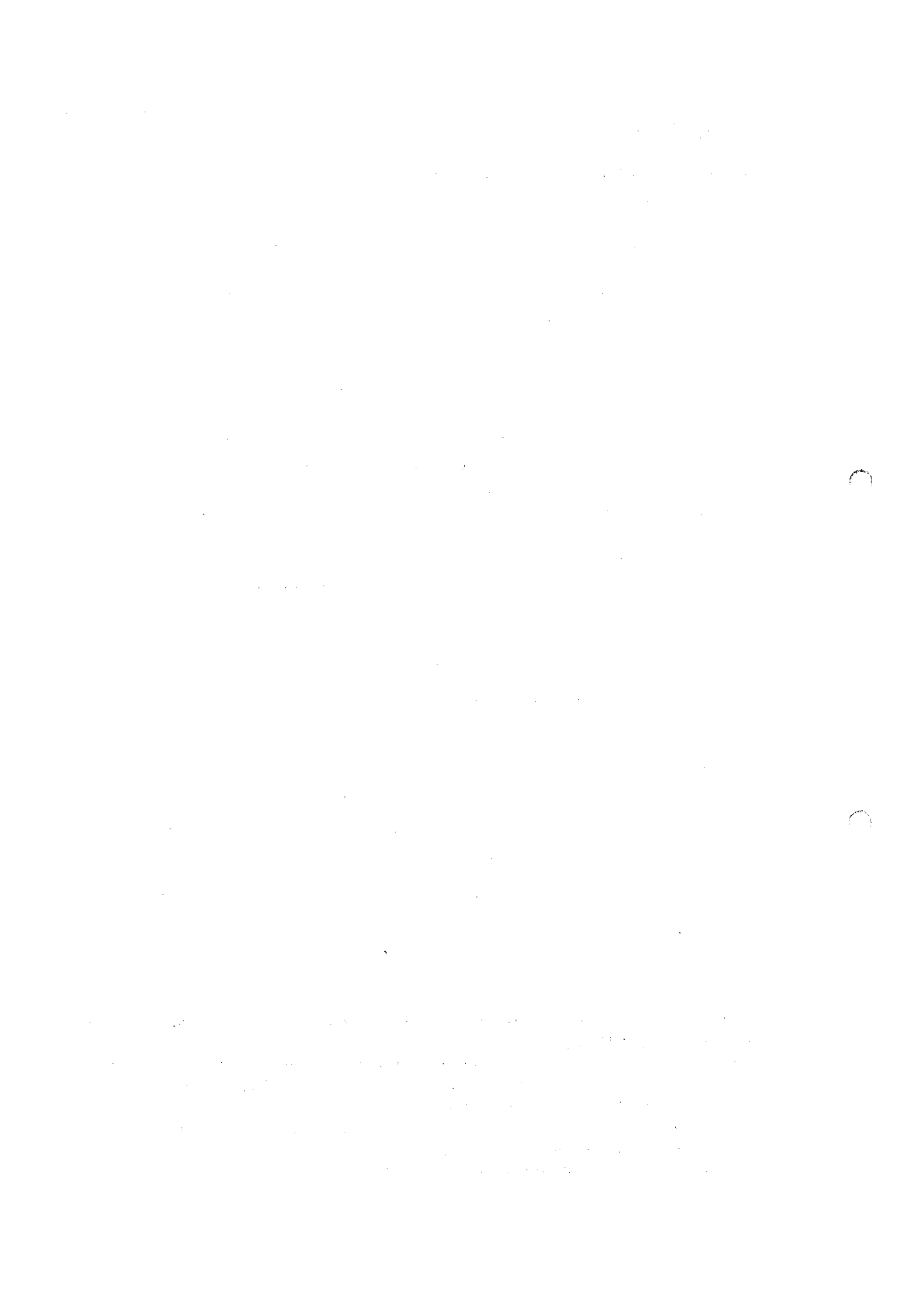
**<https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>**

**Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifică**

**Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul 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, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

### **CEREREA**

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

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

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

### **Oferta competitivă si analiza cererii**

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

### **III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent data collection procedures and the use of advanced analytical techniques to derive meaningful insights from the data.

3. The third part of the document focuses on the implementation of data-driven strategies. It discusses how the insights gained from data analysis can be used to inform decision-making and to develop targeted interventions to address specific organizational challenges.

4. The fourth part of the document addresses the ethical considerations surrounding data collection and analysis. It stresses the importance of protecting individual privacy and ensuring that data is used in a responsible and transparent manner.

5. The fifth part of the document discusses the role of technology in data management and analysis. It highlights the benefits of using data management systems and analytics software to streamline processes and improve the accuracy of data.

6. The sixth part of the document focuses on the importance of data literacy and training. It emphasizes that all employees should have a basic understanding of data and be able to interpret and use data effectively in their work.

7. The seventh part of the document discusses the challenges of data integration and interoperability. It highlights the need for standardized data formats and protocols to ensure that data from different sources can be combined and analyzed together.

8. The eighth part of the document focuses on the importance of data security and protection. It discusses the various risks associated with data breaches and the measures that can be taken to prevent and mitigate these risks.

9. The ninth part of the document discusses the role of data in driving innovation and growth. It highlights how data can be used to identify new opportunities, develop new products, and improve existing services.

10. The tenth part of the document concludes by summarizing the key points discussed throughout the document. It emphasizes that data is a valuable asset and that its effective use is essential for the success of any organization.

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii ( teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent data collection procedures and the use of advanced analytical techniques to derive meaningful insights from the data.

3. The third part of the document focuses on the implementation of data-driven decision-making processes. It discusses how the collected data is used to identify trends, assess risks, and make strategic decisions that align with the organization's goals.

4. The fourth part of the document addresses the challenges and limitations of data analysis. It notes that while data provides valuable information, it must be interpreted carefully and in context to avoid misleading conclusions.

5. The fifth part of the document discusses the ethical considerations surrounding data collection and analysis. It stresses the importance of protecting individual privacy and ensuring that data is used responsibly and in compliance with relevant regulations.

6. The sixth part of the document provides a summary of the key findings and recommendations. It concludes that a robust data management and analysis framework is essential for the organization's long-term success and growth.

7. The seventh part of the document offers practical advice and best practices for implementing the recommended data management and analysis strategies. It includes tips on how to build a data-driven culture and foster collaboration between different departments.

8. The eighth part of the document discusses the future of data analysis and the potential of emerging technologies. It highlights the importance of staying up-to-date with the latest developments in the field to maintain a competitive edge.

9. The ninth part of the document provides a final summary and reiterates the key messages of the report. It emphasizes the need for continuous improvement and ongoing monitoring of the data management and analysis processes.

10. The tenth part of the document includes a list of references and sources used in the report. It provides a comprehensive overview of the research and data that informed the findings and recommendations.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

**Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor construite.

Ținând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai bună utilizare este de valorificare așa cum este pentru ulterioara **dezvoltare rezidențială**.

**IV. EVALUARE**

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

**Evaluarea terenului**

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

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

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

metoda costului de înlocuire net.

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

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

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

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

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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 Comparatia directa**

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

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

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

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

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

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

[The page contains extremely faint and illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document. The text is too light to transcribe accurately.]



RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

|   |  |
|---|--|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA<br/>COMPARATIEI VANZARILOR</b> | <b>95.100 LEI echivalent<br/>19.100 euro</b> |
|---|--|

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

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

**- Tehnica comparatiei vanzarilor 95.100 LEI echivalent 19.100 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

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

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

**Valoarea de piata:**

**95.100 LEI echivalent 19.100 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**



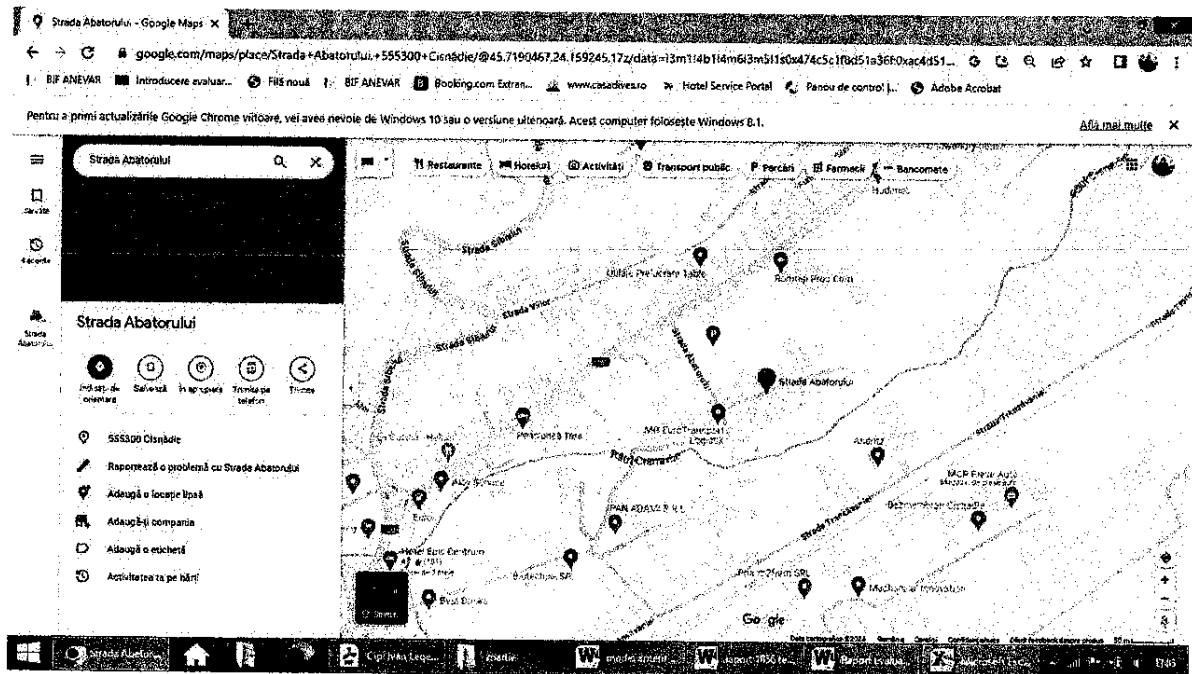
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie  
Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**VI. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**



10/10/10

Page 1 of 1

10/10/10



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisladie**



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions.

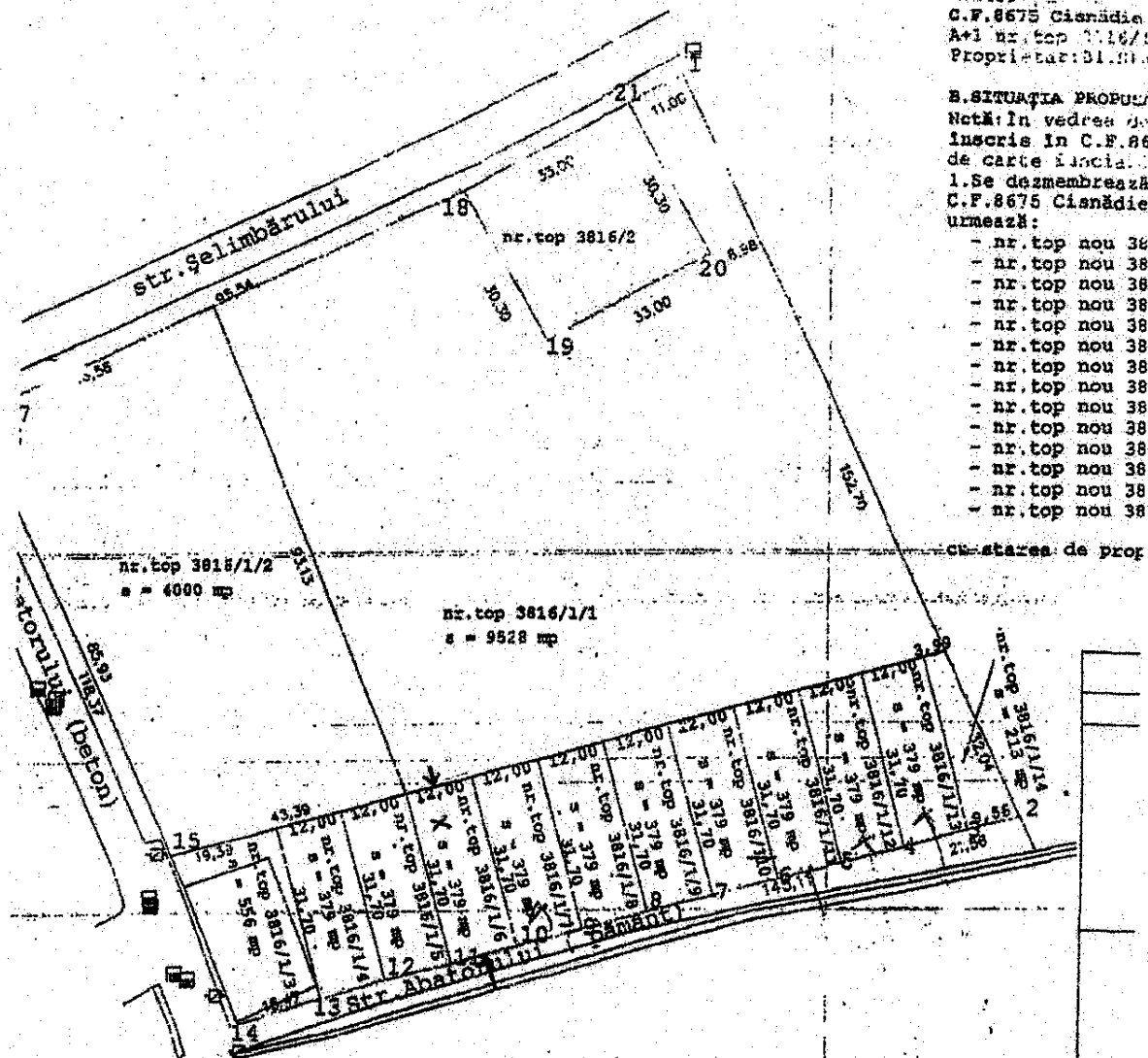
2. It is essential to ensure that all entries are supported by appropriate documentation, such as receipts and invoices.

C

C

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Plan cu dezmembrarea imobilului din Cisnădie Str.Şelimbărului  
sc.1:1000



A.SITUATIA IMOBILULUI  
C.F.8675 Cisnădie  
A+1 nr.top 3816/1  
Proprietar: S.I.S.

B.SITUATIA PROPUZA  
Notă: în vederea de  
inscris în C.F.86  
de carte funciară  
1.Se dezmembrează  
C.F.8675 Cisnădie  
urmează:

- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38

cu starea de prog



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10/106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT: Orasul Cismadie**

**Documentele de proprietate si cadastru**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
(pag.1)



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

Nr. 3362 din 12/02/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
 Nr. 100 din 20/02/2024

**În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN - LEGEA NR. 16/2003**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
 cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă  
 cod poștal \_\_\_\_\_, PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap.  
 tel/fax 0372714179, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 3362 din  
 12/02/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
 componentă \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, Strada ABATORULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -,  
 ap. - sau identificat prin CF 115536 nr. topografic / nr. cadastral 3616/1/8 / 4158

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,

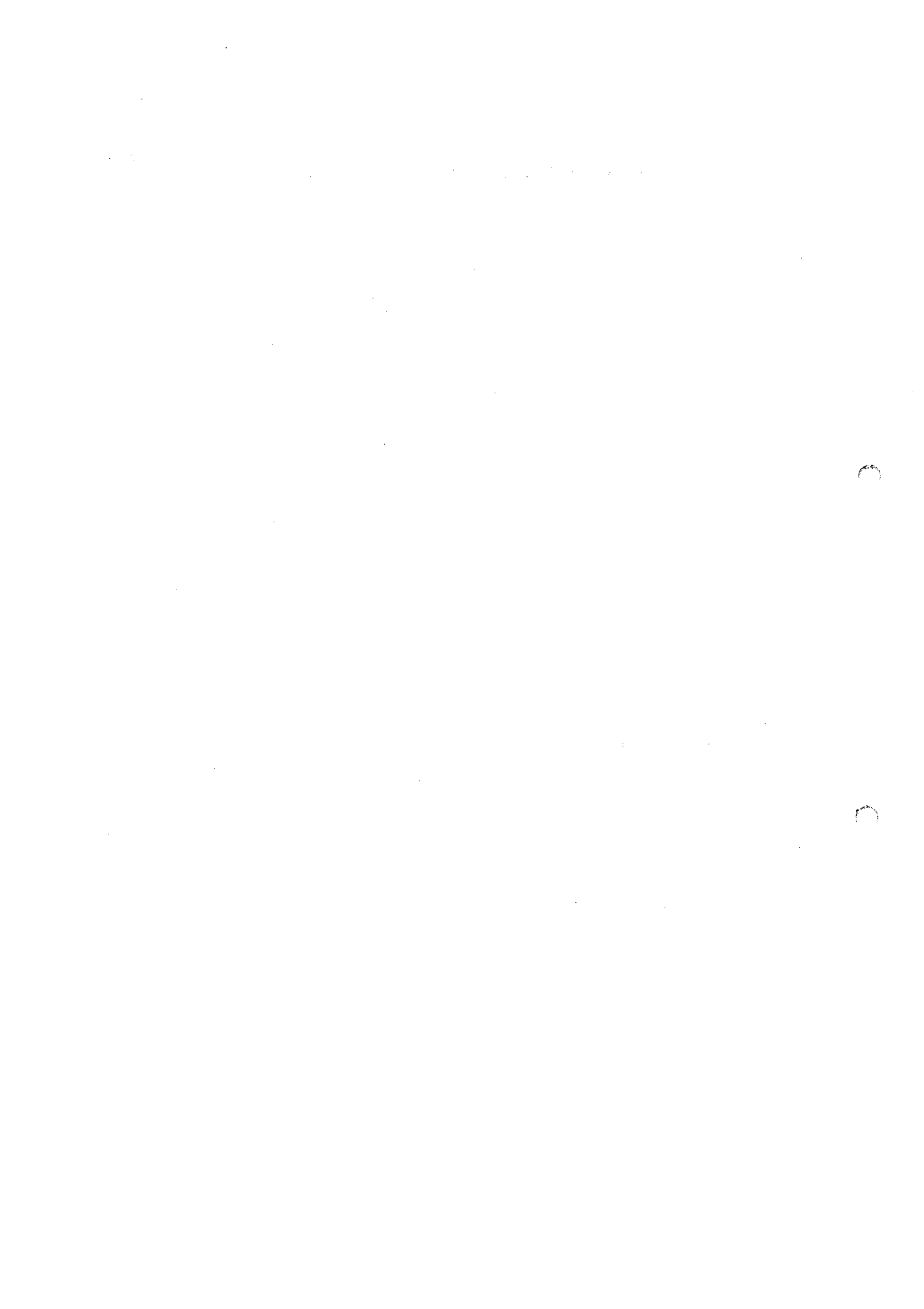
**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:  
 \* situat în: INTRAVILAN, Proprietari: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE cota 1/1; OLAR REMUS  
 cota 1/1  
 \* grevat cu servitute: NU  
 \* zona protejată: NU  
 \* cu interdicții de construire: NU  
 \* zona declarată de interes public: NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL SI CONSTRUCTII DE LOCUINTE  
 \* destinația: L1 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI  
 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE  
 Stabilite prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și H.C.L. 154/2021  
 \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "B"



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

F.6.1  
 (pag.2)

**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* SUBZONA: L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI-PARCELARI ANTERIOARE
  - \* UTILIZARI: locuinte proiectate izolate, cuplate și înșiruite
  - \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se mențin dimensiunile și forma parcellarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate
  - \* 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 constructibilă (aliniament posterior)
  - \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare; clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0m; în cazul unui lot remanent, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0m dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de 5 m
  - \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru fiecare unitate locativa se va asigura min 1,5 locuri de parcare în incinta proprie
  - \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine
  - \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje
  - \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
  - \* POT: va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai puțin de 45%.
- continuare anexa...

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**

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

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

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

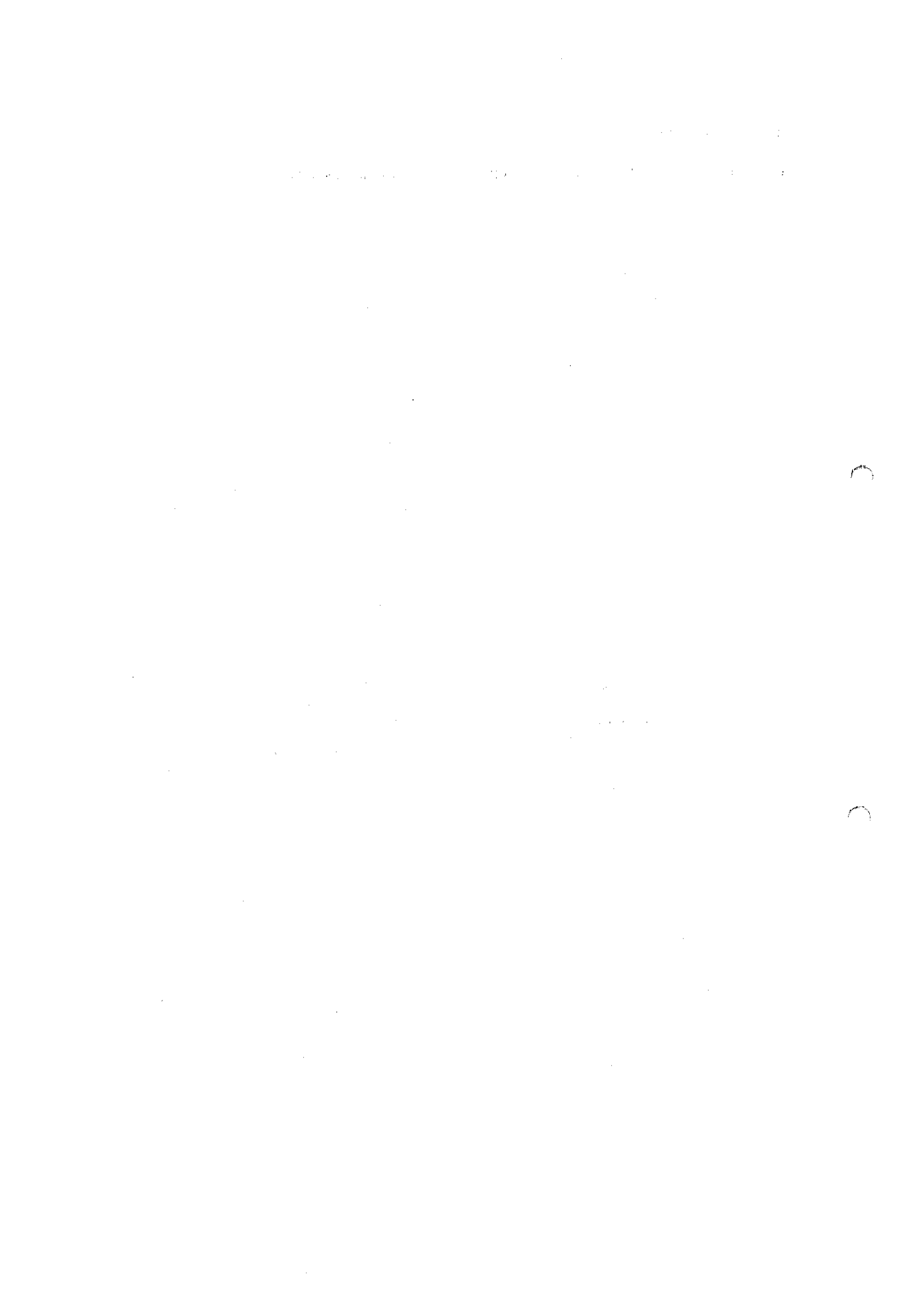
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției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

În aceste condiții:

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

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

F.6.1  
(pag.3)

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

a) Certificatul de urbanism  
 b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,  
Rusu Clorian Constantin

Arhitect șef,  
Jula Iuliana

Intocmit,  
Serban Dan

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 14/02/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 26.02.24



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

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,

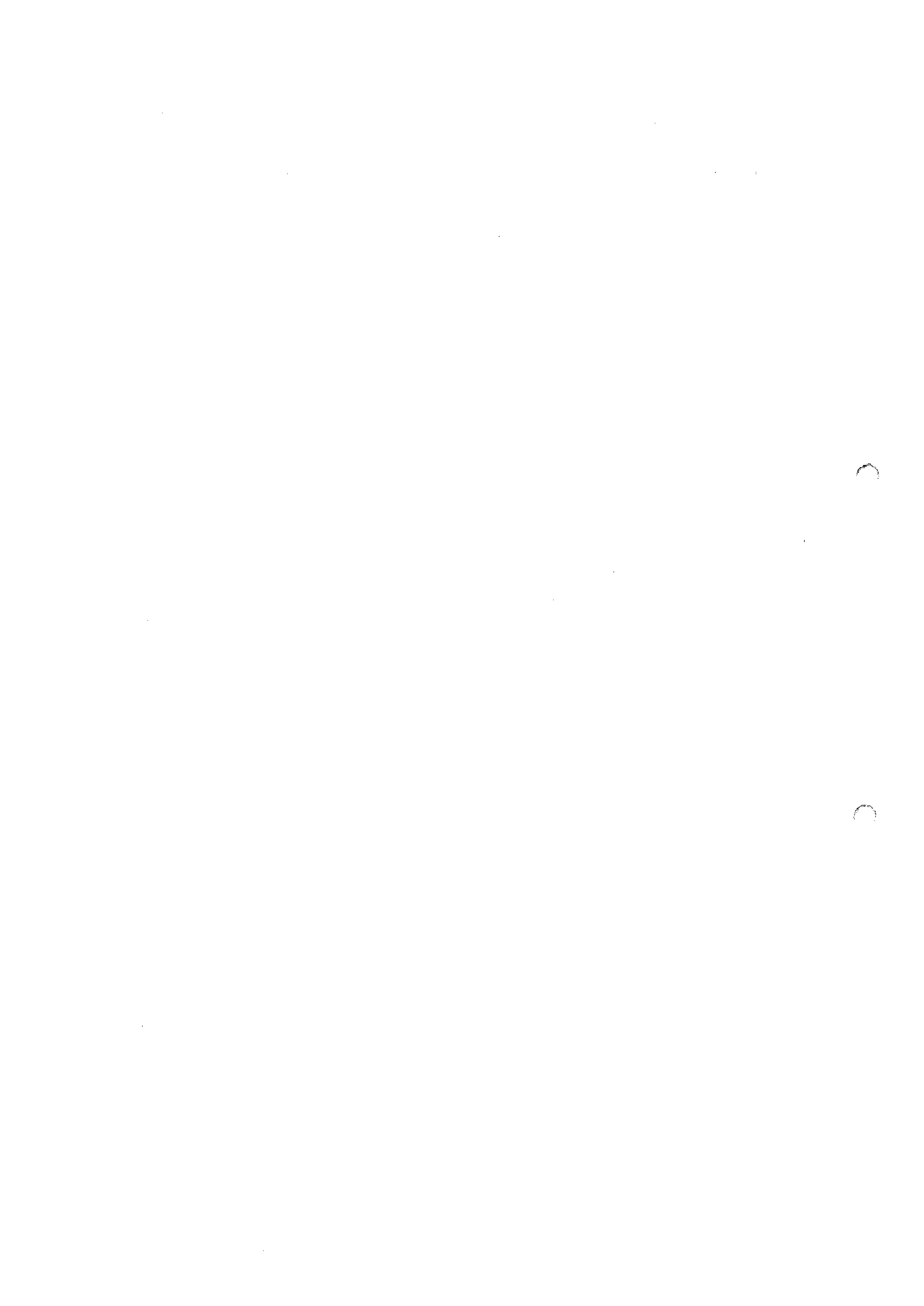
ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității .....

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

Transmis solicitantului la data de .....



RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

ANEXĂ

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 100 din 20/02/2024

...continuare regim tehnic:

\* CUT: pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren

\* CUT: maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren

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

\* IMPREJMUIRE: Împrejmirile spre strada vor fi transparente sau opace in functie de caracterul zonei cu inaltimi de max. 2,2m si min. 1,5 m din care un soclu de 0,4m, si cele transparente vor fi dublate cu gard viu.

\* SUPRAFATA TERENULUI: 379 mp

PRIMAR,  
Huja Gheorghe

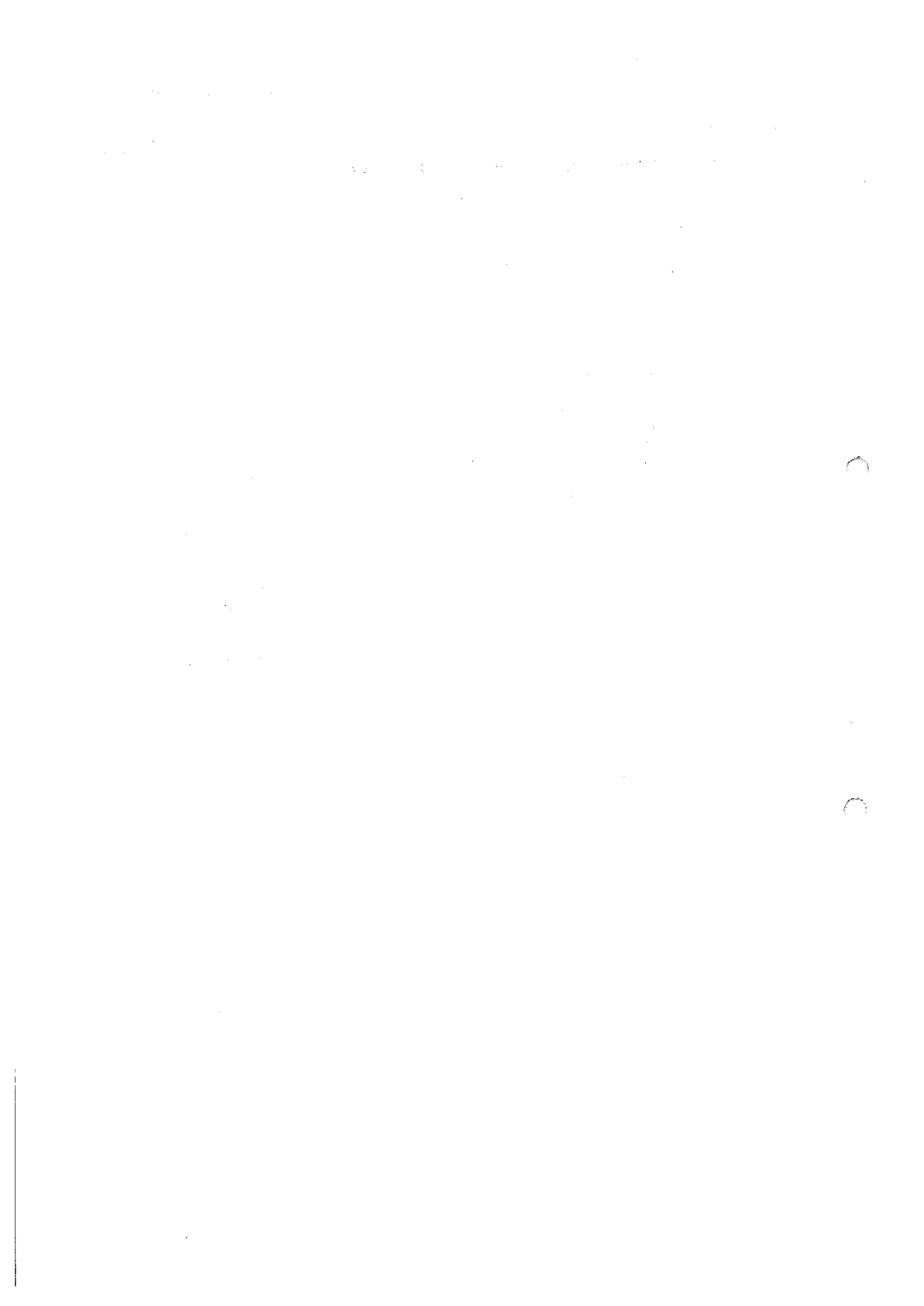
L.S



SECRETAR GENERAL,  
Rușu Cristian Constantin

ARHITECT ȘEF,  
Jula Iuliana

INTOCMIT,  
Serban Daniela



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 115536 Cisnădie

Nr. cerere 892  
 Ziua 08  
 Luna 01  
 Anul 2024

Cod verificare  
 100162973310



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9183

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: 4158<br>Top: 3816/1/8   | 379             |                        |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                    | Observații / Referințe  |
|------|-----------------------------|---------------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/8               | Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu | casa de locuit S+P+E+M compusa din: la subsol: casa scarii, ivnita; la parter: camera, bucatarie, baie, hol, casa scarii, spalatorie; la etaj: casa scarii, balcon, 3 camere, baie, hol; la mansarda: camera, casa scarii, 2 balcoane |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| <b>27579 / 21/11/2006</b>   |   |           |
| Hotarare nr. 93, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Cisnădie și hotararea nr. 206/2006; |   |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE | A1        |
| <b>59305 / 16/10/2008</b>   |   |           |
| Certificat nr. 58, din 01/01/2008 emis de Primaria Cisnădie;                                |   |           |
| B2  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) OLAR REMUS                     | A1.1      |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>7314 / 02/07/2004</b>   |   |           |
| Hotarare nr. 27, din 01/01/2004 emis de -;   |   |           |
| C1   | Intabulare, drept de FOLOSINTA, pe durata existentei constructiilor in vederea construirii unei locuinte in cond. L. 15/2003; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) OLAR REMUS | A1        |



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Carte Funciară Nr. 115536 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral               | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|----------------------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 4158<br>Top: 3816/1/8 | 379             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | DA          | 379            | -     | -       | 3816/1/8 | Gradina                |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr         | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/8 | construcții de locuințe | -            | Cu acte           | casa de locuit S+P+E+M compusa din: la subsol: casa scarii, ivnita; la parter: camera, bucatarie, baie, hol, casa scarii, spalatorie; la etaj: casa scarii, balcon, 3 camere, baie, hol; la mansarda: camera, casa scarii, 2 balcoane |

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.6014149/08-01-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
11-01-2024

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
MARIA DIACONU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**FOTOGRAFII**



**Anexe de calcul:**

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent and reliable data collection processes to support effective decision-making.

3. The third part of the document focuses on the role of technology in data management and analysis. It discusses how modern software solutions can streamline data collection, storage, and reporting, thereby improving efficiency and accuracy.

4. The fourth part of the document addresses the challenges associated with data management, such as data quality, security, and privacy. It provides strategies to mitigate these risks and ensure that data is used responsibly and ethically.

5. The fifth part of the document discusses the importance of data governance and the establishment of clear policies and procedures. It emphasizes that a strong data governance framework is essential for maintaining data integrity and compliance with regulatory requirements.

6. The sixth part of the document explores the role of data in strategic planning and performance management. It shows how data-driven insights can help organizations identify trends, opportunities, and areas for improvement, leading to more informed and effective strategic decisions.

7. The seventh part of the document discusses the importance of data literacy and training for all employees. It emphasizes that having a data-driven culture requires that all staff members have the skills and knowledge to effectively use and interpret data.

8. The eighth part of the document concludes by summarizing the key points discussed and reiterating the importance of a data-driven approach in achieving organizational success. It encourages continuous learning and improvement in data management practices.

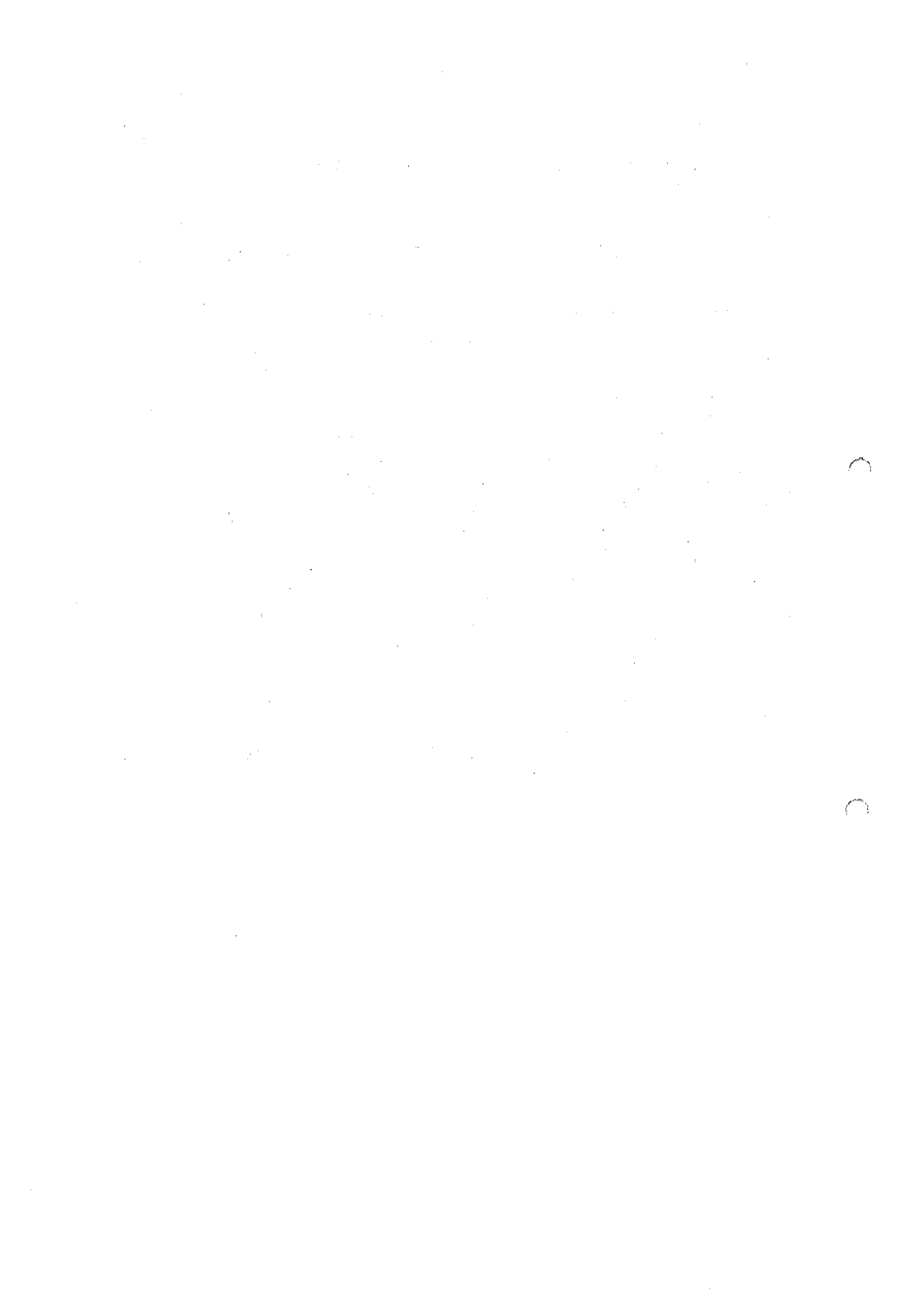
9. The ninth part of the document provides a list of resources and references for further reading and research on data management and analysis. It includes books, articles, and online resources that offer valuable insights and best practices.

10. The tenth part of the document provides a list of contact information for the authors and the organization. It includes email addresses and phone numbers for those who wish to reach out for more information or to provide feedback.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Anexa A Evaluare teren

| NR. CF  | 115536                          | Nr. cad                          | 4158                             | nr.top 3816/1/8                  |
|---|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                              | Terenul evaluat                 | Teren comparabil<br>"A" (oferta) | Teren comparabil "B"<br>(oferta) | Teren comparabil "C"<br>(oferta) |
| Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)          |                                 | 54,00                            | 65,00                            | 66,67                            |
| Data ofertării                                      |                                 | Martie 2024                      | Martie 2024                      | Martie 2024                      |
| Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%               |                                 | 48,60                            | 58,50                            | 60,00                            |
| Drept de proprietate                                | Deplin                          | Deplin                           | Deplin                           | Deplin                           |
| ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)      |                                 | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
|   |                                 | 0                                | 0                                | 0                                |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                 | 48,60                            | 58,50                            | 60,00                            |
| <b>Restricții legale</b>                            | <b>in apropiere</b>             | <b>similar</b>                   | <b>similar</b>                   | <b>similar</b>                   |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)       |                                 | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
|   |                                 | 0                                | 0                                | 0                                |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                 | 48,60                            | 58,50                            | 60,00                            |
| <b>Condiții ale pieței</b>                          | <b>la piața</b>                 | <b>la piața</b>                  | <b>la piața</b>                  | <b>la piața</b>                  |
| ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)          |                                 | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
|   |                                 | 0                                | 0                                | 0                                |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                 | 48,60                            | 58,50                            | 60,00                            |
| <b>Localizare</b>                                   | Cisnădie -<br>str.Abatorului FN | Cisnădie-inferior                | Cisnădie-superior                | Cisnădie-superior                |
|   |                                 | 5%                               | -10%                             | -10%                             |
|   |                                 | 2                                | -6                               | -6                               |
| Preț ajustat (Euro / mp)                            |                                 | 51,03                            | 52,65                            | 54,00                            |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b> | 379,00                          | 845                              | 3.819                            | 1.200                            |



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

|  |                          |                          |                         |                           |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp) |                          | 1%                       | 3%                      | 1%                        |
|  |                          | 1                        | 1,58                    | 0,54                      |
| Preț ajustat (Euro / mp)                         |                          | 51,54                    | 54,23                   | 54,54                     |
| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile        | apa ,gaz curent, canal   | similar                  | similar                 | in zona                   |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp)            |                          | 0%                       | 0%                      | 0%                        |
|  |                          | 0                        | 0                       | 0                         |
| Preț ajustat (Euro / mp)                         |                          | 51,54                    | 54,23                   | 54,54                     |
| Deschidere ( forma )                             | Acces -deschidere de 12m | deschidere 9,4- superior | 2 deschideri - superior | deschidere-24ml- superior |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp)           |                          | -2%                      | -5%                     | -5%                       |
|  |                          | -1,03                    | -2,71                   | -2,73                     |
| Preț ajustat (Euro / mp)                         |                          | 50,51                    | 51,52                   | 51,82                     |
| Amenajare  | Liber                    | liber                    | liber                   | liber                     |
| ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)    |                          | 0%                       | 0%                      | 0%                        |
|  |                          | 0,00                     | 0,00                    | 0,00                      |
| Preț ajustat (Euro / mp)                         |                          | 50,51                    | 51,52                   | 51,82                     |
| ajustare totală brută                            |                          | 4                        | 10                      | 9                         |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)  |                          | 7,4%                     | 15,6%                   | 13,9%                     |
| Preț ajustat (Euro / mp)                         | 50,51                    | 50,51                    | 51,52                   | 51,82                     |
| Suprafata teren exclusiv =                       |                          | 379,00                   | mp                      |                           |
| Valoare lei/Euro =                               |                          | 4,9675                   |                         |                           |
| Valoare teren exclusiv =                         |                          | 95093                    | LEI                     |                           |
| Valoare totala teren rotunjita= echivalent       |                          | 95.100                   | LEI                     |                           |
|  |                          | 19.100                   | EURO                    |                           |

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

### Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare -s-a aplicat ajustare negativa in cazul comparabilei B ,C , aceasta este situata in zona superioara proprietatii subiect , mai aproape de case și centrul orasului , pozitiva la comarabila A , fiind mai departe de centrul orasului;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

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

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

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

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions.

2. It then goes on to describe the various methods used to collect and analyze data.

3. The next section details the results of the study, including the identification of key trends and patterns.

4. Finally, the document concludes with a series of recommendations for future research and practice.

5. The overall goal of this study is to provide a comprehensive overview of the current state of the field.

6. This information is intended to be useful to a wide range of stakeholders, including researchers, practitioners, and policymakers.

7. The document is organized into several sections, each of which addresses a specific aspect of the research.

8. The first section provides a detailed overview of the research objectives and methodology.

9. The second section presents the results of the data analysis, highlighting the most significant findings.

10. The third section discusses the implications of these findings for the field and offers suggestions for further research.

11. The fourth section provides a summary of the key points and a final conclusion.

12. The document is written in a clear and concise style, making it accessible to a broad audience.

13. It is hoped that this work will contribute to a better understanding of the issues at hand and inspire new research.

14. The authors would like to thank the many individuals and organizations that supported this project.

15. This research was made possible through the generous funding provided by the National Science Foundation.

16. The authors also wish to express their appreciation to the reviewers for their helpful comments and suggestions.

17. Finally, we would like to thank our families and friends for their love and support throughout the process.

18. We believe that this work represents a significant contribution to the field and we are proud to share it with you.

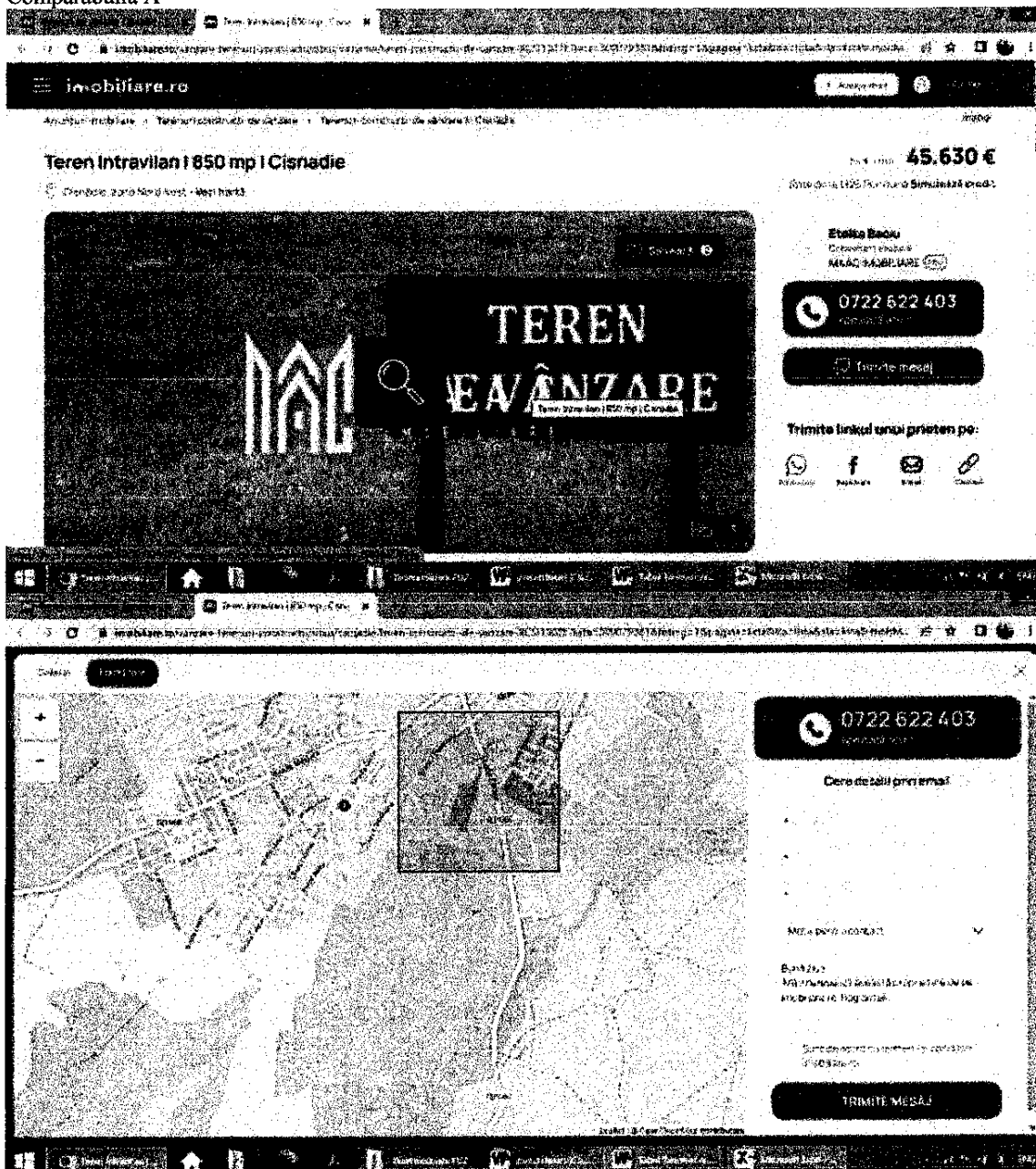
19. Please contact us if you have any questions or would like to learn more about our research.

20. Thank you very much for your interest and attention.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII**

Comparabila A



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

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

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

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



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

**imobiliare.ro**

Teren 850 mp (850 mp) Cisnădie

Salveaza 0722 622 403

### Specificatii

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Suprafata teren   | 850 mp      |
| Tip teren         | constructii |
| Clasificare teren | intravilan  |
| Front strada      | 9.4 m       |
| Latimea acces     | 9.4 m       |

### Notițe

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XCSI1302E?lista=309079381&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

### Comparabila B

**imobiliare.ro**

Teren 3819 mp, PUZ , vedere panoramica, Livezi - Cisnădie

Salveaza 0768 199 157

### Teren 3819 mp, PUZ , vedere panoramica, Livezii - Cisn...

16.8 €/mp **248.235 €**

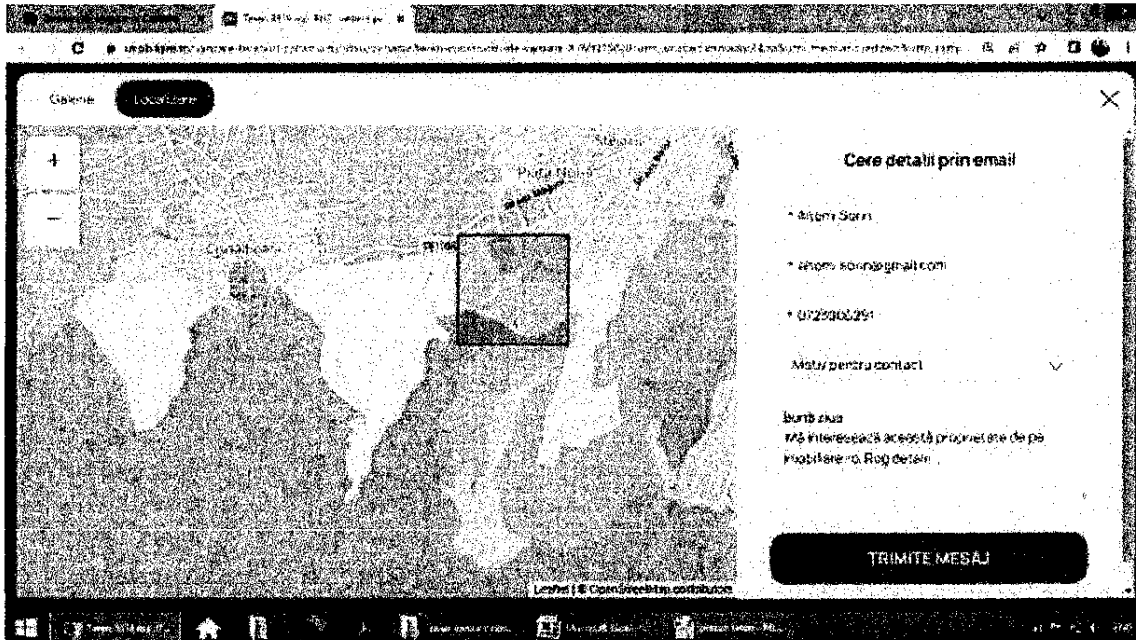
Rate de la 6 210 Ron/lună

Garajă, zonă Sud-Vest - Vezi hartă

Salveaza



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**



**AMPLASAMENT:** Terenul se afla pe strada Livezii, o zona foarte linistita in mijlocul naturii, cu vedere panoramica spre Muntii Fagaras, varful Magura, Cisnadie, Cetatea si loc. Cisnadioara, 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 cu7 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/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadie&utm_term=248235-0-3819)

Comparabila C

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

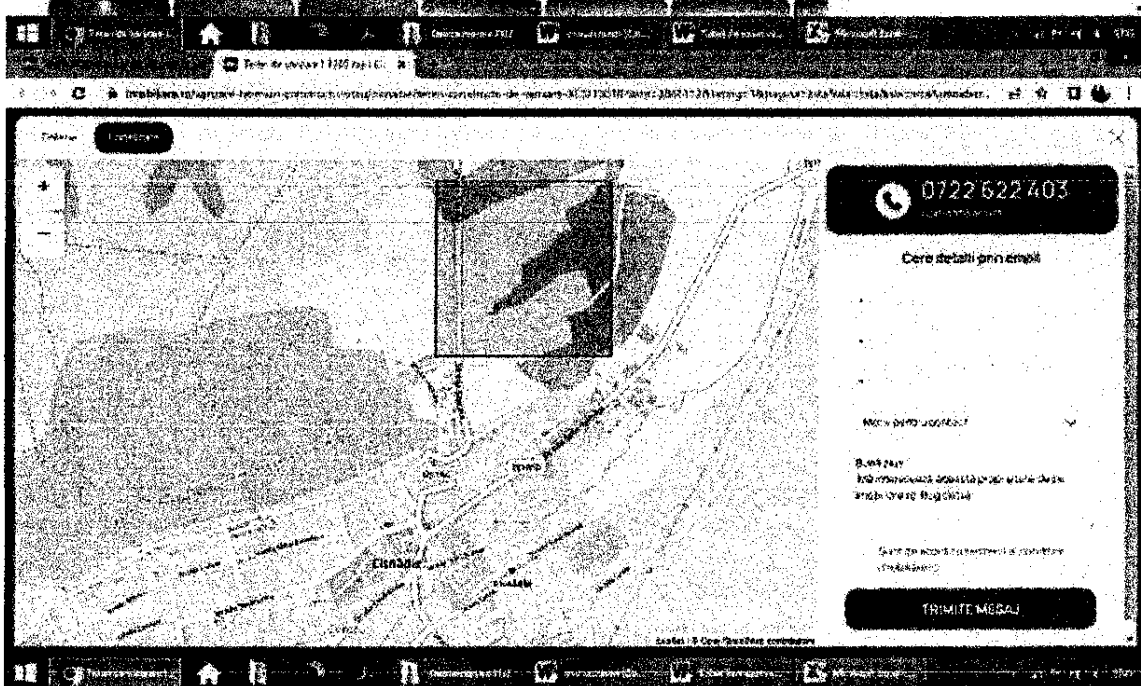
1000

1000

1000

1000

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**



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

Intabulat cu nr. CF si geometrie.

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

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

Utilitatile se afla la 50ml.

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

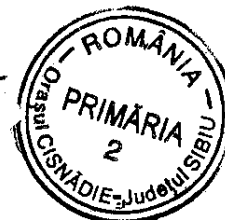
Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu ID: CP1425557

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-XCSI1301B?lista=3066112&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>



RAPORT DE EVALUARE Nr.1896/14.03.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

INITIATOR,  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUYA



... ..

...

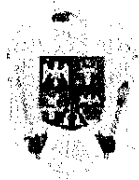
...

...

...

...

...



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

Nr. 3362 din 12/02/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 100 din 20/02/2024

**În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN - LEGEA NR. 15/2003**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă  
- , cod poștal PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap.  
-, tel/fax 0372714179, e-mail - înregistrată la nr. 3362 din  
12/02/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă -, cod poștal Strada ABATORULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -,  
ap. - sau identificat prin CF 115536 nr. topografic / nr. cadastral 3816/1/8 / 4158

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este:

- \* situat în: INTRAVILAN, Proprietari: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE cota 1/1; OLAR REMUS cota 1/1
- \* grevat cu servitute: NU
- \* zona protejată: NU
- \* cu interdicții de construire: NU
- \* zona declarată de interes public: NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL ȘI CONSTRUCȚII DE LOCUINTE
- \* 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 și H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA:L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
  - \* UTILIZARI: locuințe proiectate izolate, cuplate și înșruite
  - \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate
  - \* 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)
  - \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare; clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0m;-în cazul unui lot remanent, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0m dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m. retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim 12 mp construiti la sol si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de 5 m
  - \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru fiecare unitate locativă se va asigura min 1,5 locuri de parcare în incinta proprie
  - \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine
  - \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje
  - \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
  - \* POT: va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- continuare anexa...

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN - LEGEA NR. 15/2003

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

#### 5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism  
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,  
Iula Ighela

Intocmit,  
Serban Danieș

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 14/02/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 26.02.24

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 .....

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 100 din 20/02/2024

...continuare regim tehnic:

\* CUT: pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

\* CUT: maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

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

\* IMPREJMUIRE: Împrejmuirile spre strada vor fi transparente sau opace in functie de caracterul zonei cu inaltimi de max. 2,2m si min. 1,5 m din care un soclu de 0,4m, si cele transparente vor fi dublate cu gard viu.

\* SUPRAFATA TERENULUI: 379 mp

PRIMAR,  
Huja Gheorghe

L.S.:



SECRETAR GENERAL,  
Ruşu Ciprian Constantin

ARHITECT SEF,  
Jula Fotela

INTOCMIT,  
Serban Danicu



05.02.2024  
Din. tehnică

Ona Samrec  
09.02.2024

CĂTRE

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISHĂDIE |                    |
| REGISTRATURĂ               |                    |
| Nr. intrare                | 25730 2. FEB. 2024 |
| Nr. ieșire                 | /                  |

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISHĂDIE

Subsemnatul OLAR REMUS, fiul lui  
REMUS și ANA născut la data de  
in Cishădie jud. Sibiu CNP  
posesor CI seria SR ..... eliberat de  
SPCLER CISHĂDIE la data de 16.01.2024.  
Prin prezenta solicit achiziționarea terenului  
cu suprafața de 379 m<sup>2</sup> situat pe strada  
Abatorului F.N., dobândit conform legii 15/2003  
Teren pe care am construit o casă cu  
nr top. 3816/1/8, nr cad. 4158  
CF 9183  
Cu speranța că cererea va fi aprobată  
vă mulțumesc anticipat!

28.01.2024

OLAR REMUS

telefon no.





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115536 Cisnadie

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 892  |
| Ziua       | 08   |
| Luna       | 01   |
| Anul       | 2024 |

Cod verificare  
100162973310



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9183

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: 4158<br>Top: 3816/1/8   | 379             |                        |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                    | Observații / Referințe  |
|------|-----------------------------|---------------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/8               | Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu | casa de locuit S+P+E+M compusa din: la subsol: casa scarii, ivnita; la parter: camera, bucatarie, baie, hol, casa scarii, spalatorie; la etaj: casa scarii, balcon, 3 camere, baie, hol; la mansarda: camera, casa scarii, 2 balcoane |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       |  | Referințe |
|---|--|-----------|
| <b>27579 / 21/11/2006</b>   |  |           |
| Hotarare nr. 93, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Cisnadie si hotararea nr. 206/2006; |  |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE</b> | A1        |
| <b>59305 / 16/10/2008</b>   |  |           |
| Certificat nr. 58, din 01/01/2008 emis de Primaria Cisnadie;                                |  |           |
| B2  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) <b>OLAR REMUS</b>                     | A1.1      |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| <b>7314 / 02/07/2004</b>   |  |           |
| Hotarare nr. 27, din 01/01/2004 emis de -;   |  |           |
| C1   | Intabulare, drept de FOLOSINTA, pe durata existentei constructiilor in vederea construirii unei locuinte in cond. L. 15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>OLAR REMUS</b> | A1        |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral               | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|----------------------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 4158<br>Top: 3816/1/8 | 379             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | DA          | 379            | -     | -       | 3816/1/8 | Gradina                |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr         | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | Top: 3816/1/8 | construcții de locuințe | -            | Cu acte           | casa de locuit S+P+E+M compusa din: la subsol: casa scarii, ivnita; la parter: camera, bucatarie, baie, hol, casa scarii, spalatorie; la etaj: casa scarii, balcon, 3 camere, baie, hol; la mansarda: camera, casa scarii, 2 balcoane |

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.6014149/08-01-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
11-01-2024

Data eliberării,  
\_/\_/\_

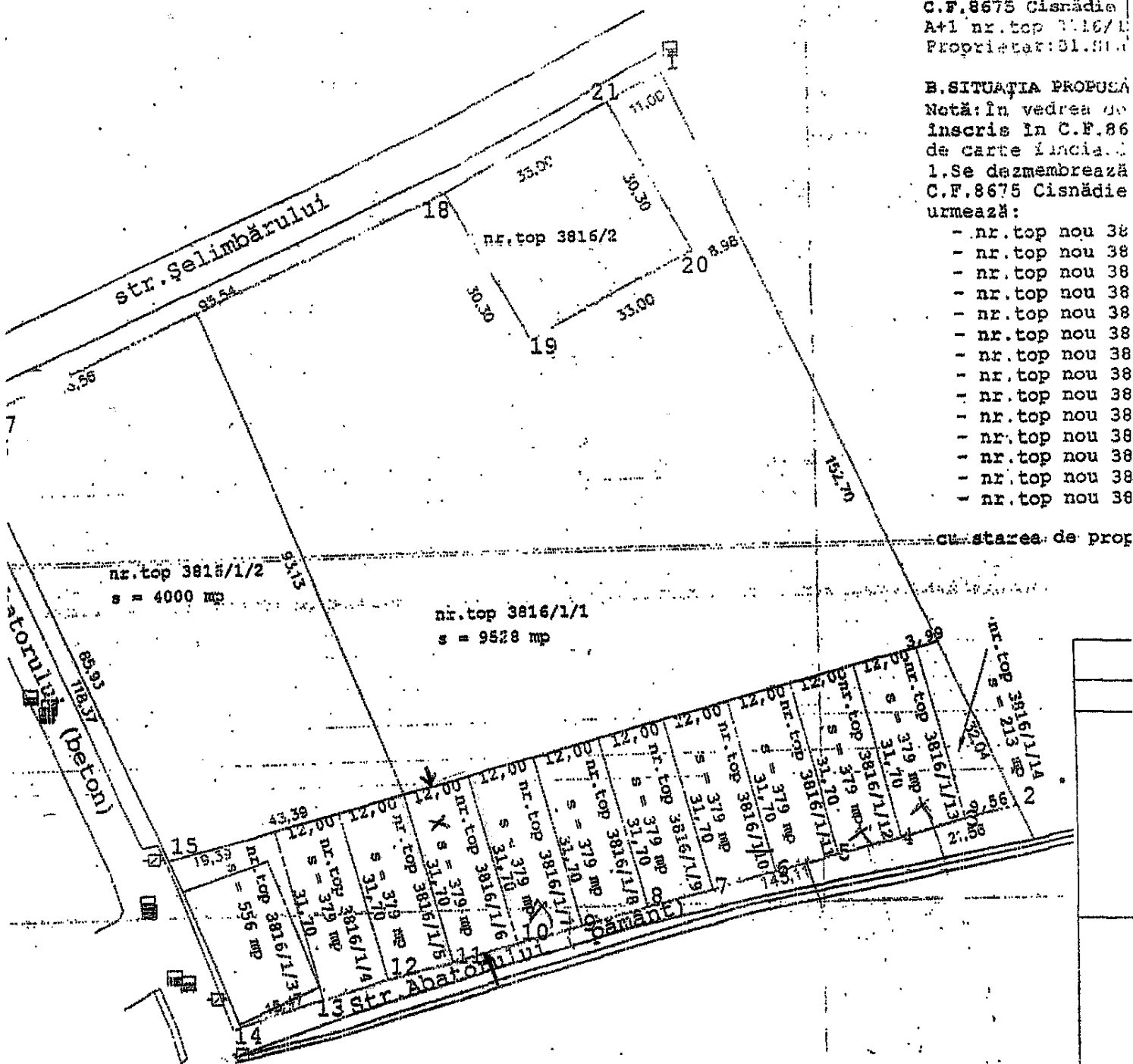
Asistent Registrator,  
MARIA DIACONU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Plan cu dezmembrarea imobilului din Cîsnădie Str. Șelimbărului  
sc. 1:1000



A. SITUAREA  
C.F. 8675 Cîsnădie  
A+1 nr. top 3816/1  
Proprietar: S.I.S.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ  
Notă: în vederea de  
inscris în C.F. 86  
de carte funciară  
1. Se dezmembrează  
C.F. 8675 Cîsnădie  
urmează:

- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38
- nr. top nou 38

cu starea de proy



# PROCURĂ

DUPLICAT

Subsemnații **Olar Remus**, CNP \_\_\_\_\_, cetățean român, domiciliat în or. \_\_\_\_\_  
Cisnădie str. \_\_\_\_\_ jud. Sibiu, cu reședința stabilită în Noua Zeelandă,  
și soția **Olar Adriana - Domnica**, CNP \_\_\_\_\_  
cetățean român și noua zeelandez, născută Bembea domiciliată în or. \_\_\_\_\_

Sibiu, cu reședința stabilită în Noua Zeelandă,  
împuternicim prin prezenta cu depline puteri pe numita **Fodor Ileana**, CNP \_\_\_\_\_  
cetățean român, domiciliată în or. Cisnădie jud. Sibiu, posesoare a CI seria  
SB nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de 25.11.2015 de SPCLEP Cisnădie, să ne reprezinte cu  
depline puteri în vederea efectuării următoarelor operațiuni:-----

1) **să cumpere** de la orașul Cisnădie, la prețul și în condițiile pe care le va stabili  
mandatara noastră cu depline puteri, terenul grădină în suprafață de 379 mp situat  
administrativ în intravilanul or. Cisnădie str. Abatorului f.n. jud. Sibiu, înscris în cartea  
**funciară nr. 9183 - Cisnădie, A1 nr. top. 3816/1/8, nr. cad. 4158 mp** - teren proprietatea  
Domeniului Privat al orașului Cisnădie, asupra căruia subsemnații avem un drept de folosință  
pe durata existenței construcțiilor în condițiile Legii 15/2003, înscris conform încheierii nr.  
7314/2004 c.f., teren pe care este edificată și întabulată construcția proprietatea noastră **casă  
de locuit S+P+E+M** dobândită prin construire în timpul căsătoriei în baza autorizației de  
construire 154/19.10.2007 emisă de Primăria or. Cisnădie, procesului - verbal de recepție la  
terminarea lucrărilor nr. 58/2008 și certificatului de notare a construcțiilor în c.f. nr. 58/2008  
emis de Primăria or. Cisnădie.-----

Subsemnații **Olar Remus** și soția **Olar Adriana - Domnica** declarăm pe proprie  
răspundere că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, căsătorie încheiată  
de noi la data de 07.11.2003, așa cum reiese și din certificatul de căsătorie seria CD nr.  
\_\_\_\_\_ eliberat la data de 07.11.2003 de Primăria or. Cisnădie, iar imobilul descris și  
identificat mai sus este bunul nostru comun, deși în cartea funciară apar înscris doar  
subsemnatul **Olar Remus**.-----

Mandatara noastră va face orice fel de cereri și declarații necesare, ne va reprezenta cu  
depline puteri la Primăria or. Cisnădie, Serviciul Impozite și Taxe Locale, precum și în fața  
oricăror alte autorități competente, persoane fizice, juridice sau instituții implicate în  
realizarea prezentului mandat, va formula cereri, va face declarațiile necesare, va depune toate  
actele și documentele solicitate, va negocia toate clauzele contractului de vânzare, va semna  
în numele nostru contractul de vânzare și orice alte documente ar mai fi necesare, va achita în  
numele nostru prețul de vânzare - cumpărare, va achita taxele necesare, va solicita întabularea  
dreptului de proprietate asupra terenului pe numele nostru, va ridica încheierea de întabulare  
și ne va reprezenta în vederea actualizării rolului fiscal.-----

2) să ne reprezinte cu depline puteri în vederea efectuării demersurilor necesare și  
obținerea tuturor actelor și documentelor necesare pentru **aducerea utilităților de  
electricitate și gaz-metan** pe imobilul proprietatea noastră descris și identificat mai sus,  
respectiv în vederea efectuării bransamentelor și **racordării construcției la rețeaua electrică  
și de gaz metan**, precum și în vederea încheierii contractelor cu societățile furnizoare de  
servicii și utilități cu privire la imobil. Mandatara ne va reprezenta la Primăria or. Cisnădie,  
Prefectura Sibiu, societățile furnizoare de servicii de apă-canal, gaz-metan, electricitate,  
Administrația Financiară, precum și în fața oricăror alte autorități competente de orice natură,  
administrativă sau financiară, furnizori de servicii, organe de stat, persoane fizice sau juridice,  
va completa și va semna toate cererile necesare, va face toate declarațiile necesare, inclusiv în  
formă autentică, ne va reprezenta în vederea întocmirii tuturor proiectelor și documentațiilor,  
va putea solicita și va ridica de la instituțiile implicate în realizarea prezentului mandat orice  
act și document va fi necesar, va solicita, va obține și va ridica în numele nostru toate  
autorizațiile, avizele, aprobările, certificatele de urbanism și orice alte acte, va putea solicita  
rectificări, îndreptări în cazul în care se vor găsi erori sau neconcordanțe în situația juridică a  
imobilului, va efectua toate formalitățile pentru aducerea utilităților pe terenul descris și



identificat mai sus, extinderii rețelelor, efectuării bransamentelor și racordării construcției la rețeaua electrică și de gaz metan, va ridica de la autorități toate documentele ce vor fi eliberate pe numele nostru, va achita taxele pentru întocmirea documentațiilor, obținerea avizelor și autorizațiilor și orice alte taxe și va îndeplini în numele nostru orice alte formalități vor mai fi necesare. De asemenea mandatară noastră va putea îndeplini acte de administrare și conservare a patrimoniului, va face reparațiile curente și necesare, inclusiv se va putea ocupa de renovarea imobilului, de îngrijirea acestuia, va plăti taxele și impozitele de orice natură, va putea ridica și achita toate facturile cu privire la imobil, precum și corespondența ce va veni pe numele nostru, va asigura imobilul, va semna în numele nostru și pentru noi polițele de asigurare obligatorie și/sau facultativă, va putea solicita încheierea, rezilierea sau modificarea contractelor de furnizare a serviciilor cu privire la toate utilitățile necesare pentru imobilul mai sus menționat și va semna aceste contracte, ridicând exemplarele ce vor fi eliberate subsemnaților.-----

3) după cumpărarea terenului aferent construcțiilor și întabularea acestuia în cartea funciară pe numele nostru, mandatară este împuternicită **să vândă** cui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va considera avantajoase întregul imobil construcții și teren înscris în cartea funciară nr. 9183 - Cislădie, A1 nr. top. 3816/1/8, nr. cad. 4158 mp - teren grădină în suprafață de 379 mp + casă de locuit S+P+E+M, situat administrativ în intravilanul or. Cislădie str. Abatorului f.n. jud. Sibiu, dobândit de noi așa după cum am arătat mai sus. Mandatară noastră este împuternicită să îndeplinească toate formalitățile necesare în vederea vânzării imobilului mai sus menționat, scop în care ne va reprezenta în fața tuturor autorităților competente, organe de stat, persoane fizice sau juridice, în fața tuturor instituțiilor (Primăria competentă, va solicita și va ridica certificatul de atestare fiscală pentru operațiunile ce urmează a fi îndeplinite, certificatul de performanță energetică, adeverințe de la societățile furnizoare de servicii cu privire la imobil, care să ateste achitarea la zi a contribuțiilor, PAD-ul (asigurarea obligatorie împotriva dezastrelor naturale), precum și orice alte adeverințe și documente necesare în vederea încheierii contractului de vânzare, va putea solicita notarea calității de bun comun a construcției și a terenului, va face toate formalitățile necesare pentru reglementarea situației juridice a imobilului dacă va fi cazul, va solicita notarului obținerea Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare, va depune actele de proprietate și orice alte documente solicitate, va negocia cu depline puteri clauzele contractului de vânzare, va formula cererile și va face declarațiile necesare inclusiv în formă autentică, va îndeplini toate formalitățile necesare încheierii contractului de vânzare în condițiile cele mai avantajoase și pe care le va crede de cuviință, va semna promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare dacă va fi cazul, acte adiționale la aceasta, încetări, rectificări, cereri de îndreptare, va vinde imobilul mai sus menționat, **va semna contractul de vânzare** și orice alte documente ar mai fi necesare, va declara că suntem de acord cu transmisiunea proprietății cu toate atribuțiile sale și cu întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorilor, va achita taxele și impozitele aferente, va putea renunța la ipoteca legală dacă va fi cazul, va negocia și stabili prețul și modalitatea de achitare a acestuia după cum va crede de cuviință, în numerar, prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorilor, prin credit bancar, inclusiv prin programul Noua Casă, cu mențiunea că subsemnații solicităm ca prețul de vânzare - cumpărare să fie achitat de către cumpărător într-un cont bancar deschis pe numele subsemnatului **Olar Remus** sau pe numele subsemnatei **Olar Adriana - Domnica**, cont bancar pe care îl vom comunica ulterior mandatarei și pe care aceasta îl va comunica cumpărătorului și notarului public instrumentator, de asemenea după primirea prețului vom remite mandatarei dovada încasării prețului pentru ca aceasta să o furnizeze cumpărătorului și notarului public instrumentator, sens în care după primirea dovezii că am încasat prețul mandatară va declara în numele nostru că am încasat prețul, va solicita radierea dreptului de ipotecă legală în cazul în care aceasta se va înscrie, va achita în numele nostru impozitul aferent transferului dreptului de proprietate în condițiile codului fiscal cu modificările ulterioare, va ridica încheierea de întabulare și va îndeplini orice alte formalități ar mai fi necesare.-----



Mandatară noastră va îndeplini orice alte formalități ar mai fi necesare pentru ducerea la bun sfârșit a mandatului, semnând în numele nostru și pentru noi oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-ne opozabilă.

**Prezentul mandat se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres, în conformitate cu dispozițiile art. 2016 alin. 3 Cod Civil.**

Prezentul mandat s-a încheiat în baza declarației mandanților și nu atestă dreptul de proprietate, urmând ca mandatară să facă dovada proprietății cu toate documentele necesare.

Declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 2031 alin. (2) din Cod Civil referitoare la revocarea mandatului și că nu am întocmit nicio altă procură având același obiect.

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil și valabil timp de 10 (zece) ani de la data autentificării sau până la revocare expresă.

Prezenta procură este valabilă pentru perioada mai sus menționată inclusiv în cazul reînnoirii actelor de identitate ale oricăroră dintre noi, precum și în cazul reînnoirii actului de identitate al mandatarăi.

Prezentul act se înregistrează pe cheltuiala subsemnaților în Registrul național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora (RNNEPR).

Ne exprimăm acordul cu privire la compararea și prelucrarea datelor cu caracter personal în vederea încheierii prezentului act, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată. Menționăm că în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial Șeptilici Florentina Teodora azi data autentificării, la cererea noastră, citită și consimțită de noi înainte de semnarea acesteia, în un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate din care unul pentru arhiva biroului notarial și trei pentru parte.

#### MANDANȚI

Olar Remus

Olar Adriana - Domnica

urmează autentificarea





**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘEPTILICI FLORENTINA TEODORA**  
**Licența de Funcționare nr. 2459/2163/10.12.2013**  
**Sediul: or. Cisnădie str. Lungă nr. 22 jud. Sibiu**  
**Tel: 0269 - 564855**

## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 12**

Anul 2024 luna Ianuarie ziua 09

În fața mea, **ȘEPTILICI FLORENTINA TEODORA** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- 1. Olar Remus**, CNP \_\_\_\_\_, cetățean român, domiciliat în or. \_\_\_\_\_ jud. Sibiu, cu reședința stabilită în Noua Zeelandă, \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria SB nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de 09.07.2014 de SPCLEP Cisnădie, în nume propriu.
- 2. Olar Adriana - Domnica**, CNP \_\_\_\_\_, cetățean român, domiciliată în or. C \_\_\_\_\_ jud. Sibiu, cu reședința stabilită în Noua Zeelandă, \_\_\_\_\_ identificată cu pașaport tip F \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ eliberat la data de 07.09.2023 de autoritățile competente din Noua Zeelandă, în nume propriu.

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

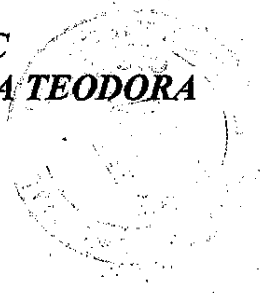
**În temeiul art. 12 litera b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare**  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Taxa onorariu 200,00 lei + TVA 38,00 lei, cu OP (card)

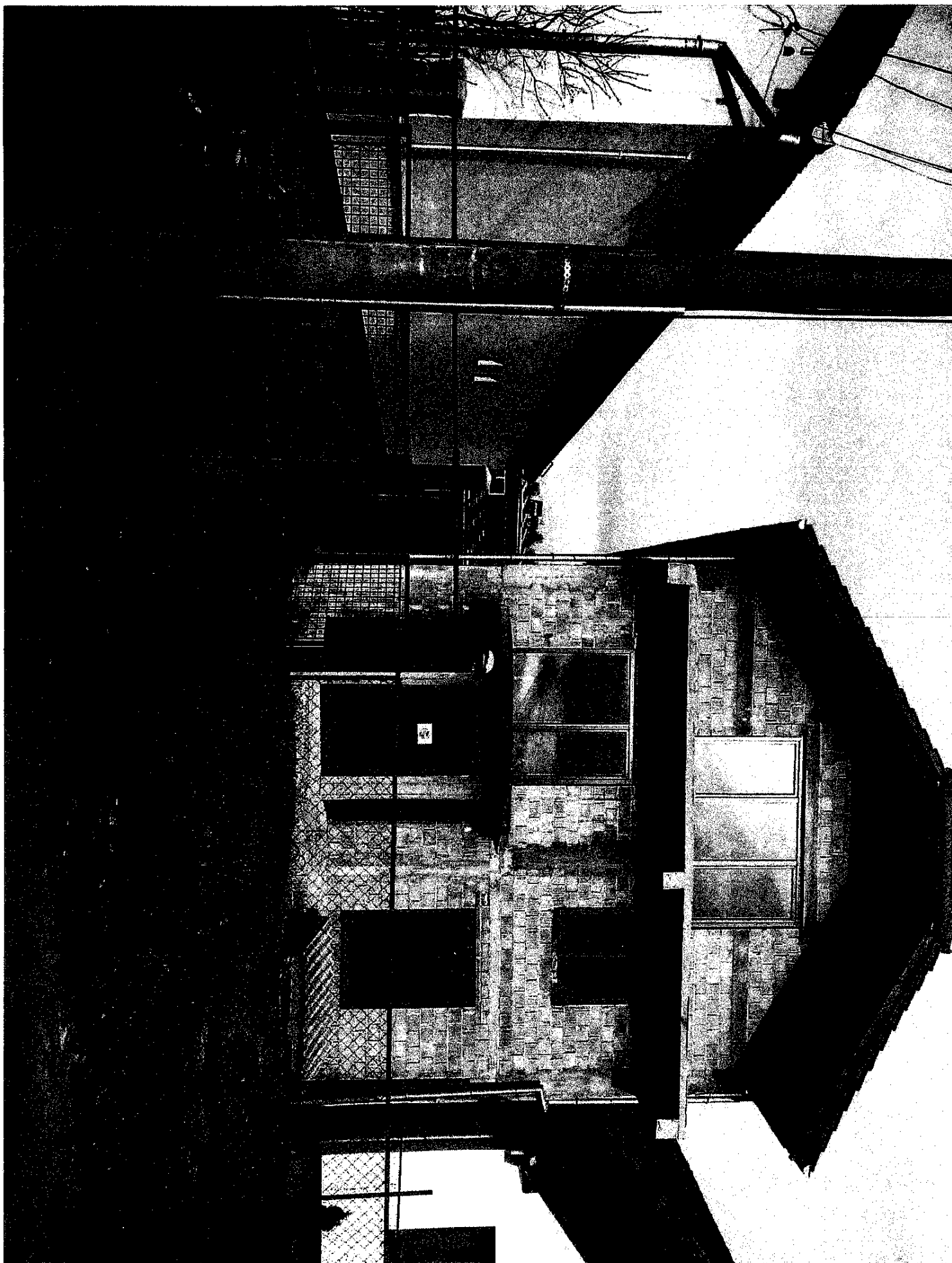
**NOTAR PUBLIC**  
**ȘEPTILICI FLORENTINA TEODORA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de **ȘEPTILICI FLORENTINA TEODORA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca și originalul.

**NOTAR PUBLIC**  
**ȘEPTILICI FLORENTINA TEODORA**

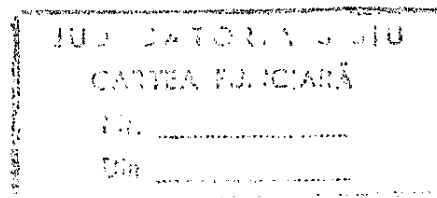








Județul Sibiu  
Primăria orașului Cisnădie



## PROCES VERBAL

DE PUNERE ÎN POSESIE NR. 3334 DIN 26.04.2004

Între primăria orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr.1, reprezentată prin primar dr. Dan Bârsu și referent de specialitate Nicolae Rădoiu, în calitate de **predător**

și

**OLAR REMUS**, domiciliat în Cisnădie, str. \_\_\_\_\_, în calitate de **primitor**.

1. Se pune în posesie **OLAR REMUS**, domiciliat în Cisnădie, str. \_\_\_\_\_ cu terenul identificat prin CF 8675 Cisnădie, nr. top 3816/1/8, în suprafață de 379 mp, destinat construirii unei locuințe, pe durata existenței acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003, precum și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. 27/2004.

2. Dobânditorul se obligă să-și noteze dreptul de atribuire în cartea funciară în cel mult 45 zile de la data predării.

3. Beneficiarul terenului specificat mai sus, este obligat să înceapă construcția locuinței proprietate personală în termen de un an de la data atribuirii și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și la termenele specificate.

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

Anexe :

- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.27/2004;
- Schema cu amplasamentul terenului.

**PREDĂTOR,**  
Primăria orașului Cisnădie,  
Primar,

Dr. Dan Bârsu

Referent de specialitate,

Nicolae Rădoiu

**BENEFICIAR,**

Olar Remus

