

Avizat
Secretar general,
Daniela-Maria Szasz

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr. identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de ____ consilieri, la data de august 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 23946/14.08.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23947/14.08.2025 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile, întocmit de Direcția Tehnică, Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

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

Ținând cont de:

- Sentința Civilă nr. 5043/2023 pronunțată în ședința publică din 07 decembrie 2023 prin care Judecătoria Sibiu Alba-Iulia obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare cu domnul Gulian Vasile;
- Raportul de evaluare întocmit de către Evaluator Șerb Constantin Ovidiu, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 9 și art 21 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului,
- art.6 din Normele Metodologice din 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G. nr. 20/1996;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr. întocmit de către Evaluator Șerb Constantin Ovidiu, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr. ... jud. Sibiu, CF 103132: construcția înscrisă în CF 103132 Cisnădie sub A1.3, nr. cadastral 103132-C3 corp B, cu suprafața contruită la sol de 66 mp., compusă din cameră, cămară, bucătărie și cameră la parter; și terenul aferent acesteia în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp., înscris în CF nr. 103132 Cisnădie, sub A1. Nr. cad. 103132, către titularul contractului de închiriere dl. Gulian Vasile.

(2) Prețul de vânzare al apartamentului menționat la alin. (1) este de **22.491 euro**, echivalent în lei, din care teren, 9.900 euro, echivalent în lei.

(3) La prețul prevăzut la alin. (2) se adaugă contravaloarea evaluării de 900 lei, ce se va achita în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

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

Adoptată la Cisnădie, în data de _____ 2025, cu ____ voturi „pentru” .

**INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA OREȚAN**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. Compartiment taxe și impozite

1 ex. C.A.L.S.

1 ex. Gulian Vasile, Cisnădie, str. ' _____ nr.

1 ex. Afișaj

JUDETUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. _____ din _____

1. Părțile contractante

Orașul Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentată prin primar Mircea Orlățan în calitate de vânzător,

și

Gulian Vasile din Cisnădie, str. Târgului nr. _____ jud.Sibiu, C.I. seria _____, nr. _____ CNP _____, respectiv în calitate de cumpărător.

2. Obiectul contractului

În conformitate cu:

- Hotărârea Consiliului Local nr. ____/28 august 2025 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr. _____ identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile;
- Sentința Civilă nr. 5043/2023 pronunțată în ședința publică din 07 decembrie 2023 prin care Judecătoria Sibiu Alba-Iulia obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare cu domnul Gulian Vasile;
- art. 9 și art 21 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, coroborat cu art.6 din Normele Metodologice din 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G. nr. 20/1996;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare, prin care: Orașul Cisnădie vinde, iar Gulian Vasile cumpără apartamentul situat în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr. _____ jud. Sibiu, CF 103132: construcția înscrisă în CF 103132 Cisnădie sub A1.3, nr. cadastral 103132-C3 corp _____, cu suprafața contruită la sol de 66 mp., compusă din cameră, cămară, bucătărie și cameră la parter; și terenul aferent acesteia în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp., înscris în CF nr. 103132 Cisnădie, sub A1. Nr. cad. 103132.

3. Prețul contractului

Prețul de vânzare al apartamentului este de **22.491 euro**, echivalent în lei, din care teren, 9.900 euro, echivalent în lei,

La acest preț se adaugă contravaloarea evaluării de 900 lei, care se va achita în momentul încheierii prezentului contract.

4. Modalități de plata

Suma prevazuta la clauza 3 se va achita astfel:

avans în valoare de lei achitat cu chitanța nr. din , în numerar, la casieria Primăriei, iar restul de lei se va achita în rate lunare, cu jumătate din dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României.

Dobânda se va recalcula anual și se va transmite cumpărătorului.

Eșalonarea ratelor se face pe o durată de ani, cu o dobândă calculată la data vânzării de lei pe an. Dobânda totală de lei.

-Rata curentă lei + dobânda curentă de lei

-Rata ultimă de lei .

Rambursarea ratelor se face începând cu 2025 până la prin casieria Primăriei Cisnădie.

-prima rată în sumă de + dobânda calculată de lei, până la data de 31 ale lunii curente;

-restul se va achita în rate lunare, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, comunicată de Institutul Național de Statistică.

Cumpărătorul poate rambursa anticipat ratele, fără a se percepe taxe suplimentare.

5. Obligatiile vânzătorului

- a) să predea spațiul în stare normală de folosință și liber de sarcini;
- b) să nu tulbure pe cumpărător în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

6. Obligatiile cumpărătorului

- a) să achite pretul prevăzut la clauza 3.
- b) să realizeze lucrările de investiții corespunzător proiectelor și avizelor legale.
- c) să plătească impozitele și taxele datorate statului și bugetului local;
- d) cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în vigoare referitoare la PSI, protecția mediului și persoanelor;
- e) în termen de 60 de zile de la semnarea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cumpărătorul are obligația de a înscrive vânzarea în documentele de publicitate imobiliară pe cheltuielile sale și de a prezenta vânzătorului un exemplar din încheierea de întabulare.

7. Penalități, daune-interese

În cazul în care, din vină sau exclusivă, cumpărătorul nu achită pretul contractului în cuantum și la termenul prevăzut la clauza 3 și 4, vânzătorul va aplica o penalitate de 0,15% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere. După 6 luni de neplată, vânzătorul va recurge la rezilierea contractului, fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

8. Rezilierea contractului

Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una din părți dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului de închiriere și de a pretinde plata de daune-interese.

9. Litigii

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești.

10. Piese contractului

anexa nr.1- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr. din _____;

11. Alte clauze

Prezentul contract de vânzare-cumpărare s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, din care două exemplare la cumpărător.

Se va nota ipoteca în favoarea Orașului Cisnădie în Cartea funciara până la achitarea integrală a prețului.

VÂNZĂTOR,
Oraș Cisnădie

CUMPĂRĂTOR,

Primar,
Mircea Orlățan

Gulian Vasile

Secretar general,
Daniela Maria Szasz

Director Executiv ,
Gheorghe Radu Bunea

Consilier juridic
Diana Maria Stanciu

**INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN**





Nr. 23946/14.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr. identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile

Prin adresa înregistrată cu nr. 6493 din 06.04.2022, depusă de către dl. Gulian Vasile, titular al contractului de închiriere nr.9411 din 08.12.2006, solicită cumpărarea locuinței din Cisnădie, str. Târgului nr. corp , identificată prin CF 103132 nr. Cad. 103132-C3.

Prin Sentința Civilă nr.5043/2023, Instanța Judecătorei Sibiu, în temeiul art.9 din Legea nr.112/1995 obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare a locuinței, cu d-nul Gulian Vasile;

Prețul de vânzare al apartamentului este de 22491 euro, echivalent în lei, din care teren 9900 euro echivalent în lei, conform raportului de evaluare, întocmit de către evaluator Șerb Constantin Ovidiu înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025, la care se adaugă c-val evaluării de 900 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare acest spațiu poate fi vândut către actualul chiriaș.

Având în vedere cele arătate, consider oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titularul contractului de închiriere, d-nul Gulian Vasile.

PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN





Direcția Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr.23947/14.08.2025

De acord
Primar,
Mircea Orlășan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr. identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile



Având în vedere referatul de aprobare nr. 23946/14.08.2025 a proiectului de hotărâre privind vânzarea imobilului din Cisnădie, str. Târgului nr. , corp . identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere, d-nul Gulian Vasile.

Prin adresa înregistrată cu nr. 6493 din 06.04.2022, depusă de către dl. Gulian Vasile, titular al contractului de închiriere nr.9411 din 08.12.2006, solicită cumpărarea locuinței din Cisnădie, str. Târgului nr. , corp ., identificată prin CF 103132 nr. Cad. 103132-C3.

Prin Sentința Civilă nr.5043/2023, Instanța Judecătorei Sibiu, în temeiul art.9 din Legea nr.112/1995 obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare a locuinței, cu d-nul Gulian Vasile;

Întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr corp înscris în CF 103132 Cisnădie, cu nr.cad 103132-C3, cu d-nul Gulian Vasile. Apartamentul este compus din: cameră de 15,96 mp, cameră de 15,19 mp, bucătărie de 12 mp, cămară cu intrare din curte de 7,93 mp, WC în exteriorul locuinței de 0,9 mp, aria construită de 66 mp.

Prețul de vânzare al apartamentului este de 22491 euro, echivalent în lei, din care teren 9900 euro echivalent în lei, conform raportului de evaluare, întocmit de către evaluator Șerb Constantin Ovidiu înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025, la care se adaugă c-val evaluării de 900 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare acest spațiu poate fi vândut către actualul chiriaș.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titularul contractului de închiriere, d-nul Gulian Vasile.

Director executiv,
Nicolae Valer Rădoiu

Consilier,
Daniela Moldoveanu

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SIBIU
STR. OCNEI NR. 33
SIBIU
SECTIA CIVILA

C. Condenciu adm
Dom Tehnic
08.02.2024

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNADIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	3074 / 07. FEB. 2024
Nr. ieșire	/

Destinatar:
ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR
CISNADIE, STR.PIATA REVOLUTIEI,
nr. 1, județul SIBIU

DOSARUL NR. 7917/306/2023
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: legea 112/1995 CF
Complet: c6 civil

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ NR. 5043/2023 DIN DATA DE 07 Decembrie 2023

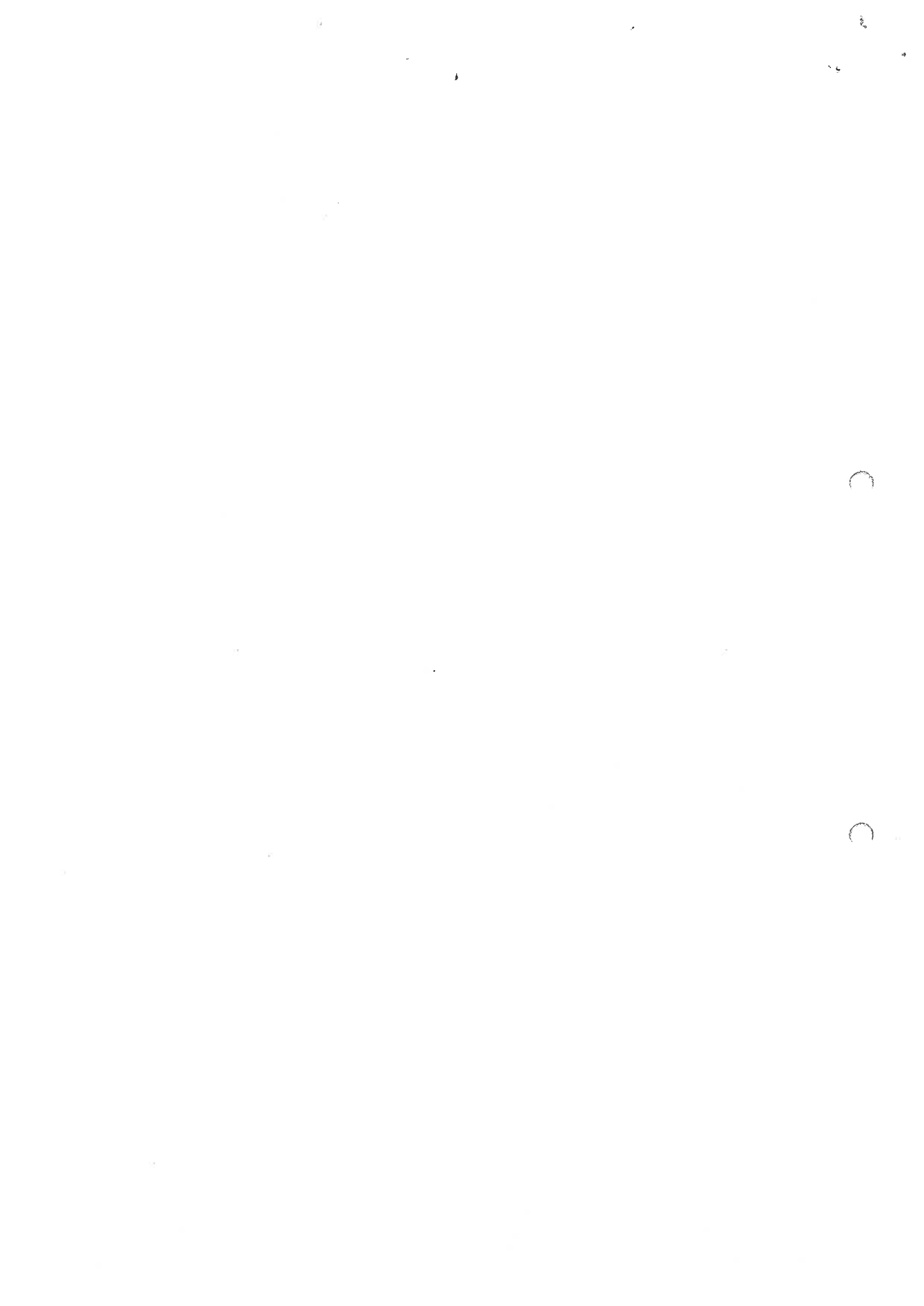
Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 5043/2023, pronunțată la data de 07 Decembrie 2023, de către JUDECĂTORIA SIBIU SECTIA CIVILA.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(ștampila)



Grefier



R O M Ȃ N I A
JUDECĂTORIA SIBIU
SECTIA CIVILA

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 5043/2023
Ședința publică de la 07.12.2023
Instanța constituită din:
Președinte: LUCA IOANA MARIA
Grefier: LAURA ELENA POPA

Pe rol judecarea cauzei Civil privind pe reclamant GULIAN VASILE, reclamant GULIAN FILODIA și pe pârât ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR, având ca obiect legea 112/1995 CF.

Dezbaterile și susținerile părților au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării din data de 15.11.2023, 22.11.2023, care fac parte integrantă din prezenta sentință, când instanța, având nevoie de timp pentru delibera, a amânat pronunțarea la 07.12.2023, când deliberând, a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 23.06.2023 reclamantii Gulian Vasile și Gulian Filodia în contradictoriu cu pârâtul Orașul Cisnădie, prin Primar au solicitat instanței:

- să fie obligată pârâta ca în temeiul art. 9 din Legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la imobilul situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. jud. Sibiu, construcții și teren, respectiv a corpului de clădire înscris în CF 103132 Cisnădie, A1.3, nr. cad. 103132- C 3, corp B, construit în anul 1918, în suprafață construită la sol de 66 mp, suprafață construită desfășurată de 66 mp, compus din la parter: cameră, cămară, bucatărie, cameră aferente și a terenului aferent acestuia în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp înscris în CF 103132 Cisnădie- A1 nr. cad. 103132,
- să se dispună cu privire la radierea din cartea funciară nr. 103132 Cisnădie A1 nr. cad. 103132, A1.3, nr. cad. 103132-C3 a notării de sub B12 respectiv a informării cu privire la SC5672/17.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13657/306/2019, rămasă definitivă la data de 15.03.2021, având ca obiect încheiere contract de vânzare cumpărare asupra cotei de 79/754 parte din teren aferent ap. 1 înscris în CF 103132-C1-U2 Cisnădie.

În fapt au arătat că au calitatea de chiriași asupra imobilului înscris în CF 103132-C3, constând în construcții și teren aferent în cotă e 115/754, construcția având componența conform înscrierilor de carte funciară, calitatea de chiriași la apariția Legii nr. 112/1995 o dovedesc cu contractul de închiriere nr. 2108/2 din 12.02.1986, care a fost prelungit ulterior, ultimul termen contractual fiind 31.03.2027, însă ei locuiesc în imobil ca și chiriași încă din anul 1978, conform evidențele din cartea de imobil.

Contractele de închiriere au fost prelungite cu acordul expres al părților.

Cu privire la capătul 2 de cerere au arătat că, la data de 19.12.2019 au solicitat instanței, în dosarul 13657/306/2019, pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună obligarea pârâtei Primăria Orașului Cisnădie, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul închiriat în temeiul Legii 112/1995, însă, din eroare, cererea de chemare

în judecată a fost formulată cu privire la imobilul înscris în CF nr. 103132-C2-U1, în loc de CF nr. 103132-C3, astfel că, sentința nu a putut fi pusă în executare, deoarece imobilul privea alți chiriași.

În probațiune: înscrisuri.

În drept: L 112/1995.

Pârâtul a depus întâmpinare prin care au arătat că sunt de acord cu admiterea acțiunii.

În drept: art. 205-206C pr civ.

În probațiune: înscrisuri.

Analizând cu prioritate excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor, în conformitate cu dispozițiile art. 248 Cod procedură civilă, față de capătul 2 de cerere, instanța reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 911 Cod civil: Art. 911: (1) În lipsa consimțământul titularului, orice persoană interesată va putea cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 908, precum și ori de câte ori, din alte cauze, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. (2) Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive; dreptul la acțiune este imprescriptibil. (3) Dispozițiile art. 910 rămân aplicabile.

Reclamantii solicita radierea notării din C.F. 103132 Cisnădie de sub B12 – A1.3. nr. cad. 103132-C3 a sentinței civile nr. 5672/17.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, în dosarul nr. 13657/306/2019, definitivă în data de 15.03.2021, vizând încheierea unui contract de vânzare cumpărare asupra cotei de 79/754 parte teren aferent ap.1 înscris în C.F. 103132-C2-U1 Cisnădie.

Din extrasul de carte funciară depus la dosarul cauzei rezultă că proprietari asupra construcției înscrisă în C.F. 103132 Cisnădie sub A.1, este pârâtul U.A.T. Orașul Cisnădie.

Instanța apreciază că reclamantii nu au calitatea de persoană interesată în radierea notării de sub B12-A1.3 din C.F. 103132 Cisnădie, chiar dacă hotărârea judecătorească notată în cartea funciară este o acțiune promovată de aceștia. În acest sens, instanța reține că sistemul de publicitate imobiliară este practic o carte de identitate a imobilului, urmărind, cel puțin în momentul prezent, publicitatea situației juridice exacte a bunurilor imobile, din punctul de vedere al elementelor de identificare și al aspectelor juridice interesând titularii dreptului de proprietate și nu numai. Așadar, în cauză reclamantii neavând calitate de proprietari, dar nici o altă legătură cu respectiva notare, aceștia nu justifică nici calitate procesuală activă, în sensul art. 36 Cod procedură civilă, pentru a solicita radierea notării. Chiar dacă pârâta, persoană interesată în admiterea acestui capăt de cerere, a arătat că este de acord cu solicitarea reclamantilor, instanța apreciază că în lipsa unei cereri reconvenționale din partea acesteia, nu poate dispune radierea notării.

Pentru aceste motive, instanța va admite excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor, față de capătul 2 de cerere, vizând radierea notării de carte funciară.

Având în vedere aceste considerente, instanța va respinge capătul de cerere vizând radierea notării din C.F. 103132 Cisnădie A1 nr. cad. 103132, a notării de sub B12 a sentinței civile nr. 5672 din 17.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13657/306/2019, ca fiind formulat de persoane fără calitate procesuală activă.

Cu privire la fondul cauzei, analizând ansamblul materialului probatoriu, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantii Gulian Vasile și Gulian Filodia au încheiat cu pârâta contractul de închiriere nr. 2108/2 din 12.02.1986 (f. 14), având ca obiect imobilul situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. situat la parter, compus din 2 camere, o bucatărie, o cămară, wc înscris în C.F. C.F. Cisnădie, A1, nr. cad 103132 A.1.1 nr. cad. 103132-C3. Contractul de închiriere a fost în mod succesiv prelungit, astfel cum rezultă din contractele de închiriere depuse la dosarul cauzei (f. 22-27). Totodată, din adeverința din data de 14.06.2023, emisă de Primăria Orașului Cisnădie (f. 12), rezultă că reclamantul este chiriaș al imobilului înscris în C.F. Cisnădie, A1, nr. cad 103132 A.1.1 nr. cad. 103132-C3, iar imobilul în litigiu, nu a făcut obiectul legilor reparatorii, la momentul apariției Legii 112/1995, titulari ai contractului de închiriere au fost familia Gulian. În continuare, din adeverința nr. 68042 din 13.06.2023 (f.

13), rezultă că reclamantul Gulian Vasile a avut din anul 1978 până în prezent domiciliul legal la adresa din Cîsnădie, str. Târgului, nr. jud. Sibiu.

În drept, potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea 112/1995: Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit. În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani. Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora. Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu. Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

Conform art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 4 ind. 1 din H.G. nr. 11/1997, "dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc potrivit art. 9 din lege îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii".

Instanța reține, din interpretarea dispozițiilor legale invocate, că pentru a putea dobândi în proprietate locuința folosită de chiriaș, acesta trebuie să îndeplinească cumulativ două condiții: aceea de a fi chiriaș și de a avea un contract de închiriere valabil; de a ocupa locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii (respectiv 29.01.1996).

Analizând înscrisurile depuse la dosarul cauzei, instanța apreciază că reclamanții Gulian îndeplinesc ambele condițiile anterior enunțate, respectiv: au avut calitatea de chiriași, începând cu anul 1978 și până în prezent, iar la data intrării în vigoare a Legii 112/1996 aveau încheiat în mod valabil un contract de închiriere cu privire la imobilul în litigiu.

Totodată, în cauză nu s-a susținut și nu s-a făcut dovada faptului că reclamanții au dobândit sau înstrăinat o altă locuință în perioada de după 1990. Dovada contrară acestei stări de fapt nu a fost adusă iar sarcina probei cade în persoana celui care invocă un fapt pozitiv contrar celui negativ susținut.

Instanța reține că imobilul în litigiu se află în proprietatea privată a U.A.T. Cîsnădie, iar această pârâta a arătat că este de acord cu cererea formulată de către reclamanți.

În consecință, pentru toate argumentele mai sus expuse instanța apreciază că cererea reclamanților este întemeiată, motiv pentru care o va admite și va obliga pârâtul la vânzarea către reclamanți a apartamentului mai sus identificat, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995. Totodată reclamanții vor fi obligați la plata unui preț calculat în condițiile legii.

În baza art. 453 Cod procedură civilă, instanța va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților, față de capătul 2 de cerere, vizând radierea notării de carte funciară, invocată din oficiu.

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții Gulian Vasile, având C.N.P. 1570106321108 și Gulian Filodia, ambii domiciliați în Cîsnădie, str. Târgului, nr. , ap. , jud. Sibiu, cu domiciliul procesual ales la Cabinet de Avocat Avram

Petru Dănuț, în Sibiu, str. Bulevardul Victoriei, nr. 12, ap.1, jud. Sibiu, în contradictoriu cu pârâțul Orașul Cisnădie, prin Primar, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr.1, jud. Sibiu.

Obligă pârâțul, în temeiul art. 9 din Legea 112/1995 să încheie cu reclamantii contractul de vânzare cumpărare asupra imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. , jud. Sibiu, C.F. 103132: construcția înscrisă în C.F. 103132 Cisnădie sub A1.3, nr. cad. 103132 – C3 corp B, cu suprafața construită la sol de 66 mp, compusă din cameră, cămară, bucătărie și cameră la parter; și terenul aferent acesteia, în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp, înscris în cartea funciară nr. 10132 Cisnădie, sub A1, nr. cad. 103132, la prețul stabilit prin legea specială.

Respinge capătul de cerere vizând radierea notării din C.F. 103132 Cisnădie A1 nr. cad. 103132, a notării de sub B12 a sentinței civile nr. 5672 din 17.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 13657/306/2019, ca fiind formulat de persoane fără calitate procesuală activă.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Cererea de apel se depune la Judecătoria Sibiu.

Pronunțată astăzi, 07.12.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

**Președinte,
LUCA IOANA MARIA**

**Grefier,
POPA ELENA LAURA**

Red. IM/Tehnored. PEL/5 ex/25.01.2024
3 com/



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SIBIU
SECTIA CIVILA

Dosar nr. 7917/306/2023

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 15.11.2023

Instanța constituită din:

Președinte: LUCA IOANA MARIA

Grefier: LAURA ELENA POPA

Pe rol judecarea cauzei Civil privind pe reclamant GULIAN VASILE, reclamant GULIAN FILODIA și pe pârât ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR, având ca obiect legea 112/1995 CF.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă avocat Avram Petru pentru reclamantși, lipsă fiind pârâtul.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează instanței că pârâtul a depus întâmpinare, după care,

Instanța procedează la verificarea competenței, raportat la art. 131 alin. 1 C.pr.civ. și acordă cuvântul pe competență.

Reprezentantul reclamantșilor apreciază că Judecătoria Sibiu este competentă să soluționeze cauza.

Instanța, în temeiul art. 94 coroborat cu art. 107 C.pr.civ., se declară competentă general, material și teritorial să soluționeze cauza.

Din oficiu, instanța invocă excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului cu privire la capătul de cerere privind radierea notării din C.F. a hotărârilor judecătorești.

Reprezentantul reclamantșilor arată că nu se opune.

În temeiul art. 248 alin. 4 C pr civ, instanța dispune unirea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantului cu privire la capătul de cerere privind radierea notării din C.F. a hotărârilor judecătorești, cu fondul cauzei.

Instanța în temeiul art. 237 alin. 1 C.pr.civ declară deschisă cercetarea procesului și acordă cuvântul pe probe.

Reprezentantul reclamantșilor solicită încuviințarea probei cu înscrisuri, precum și sentința civilă pronunțată în dosarul 13657/306/2019.

În temeiul art. 255 C.pr.civ. coroborat cu art. 258 C.pr.civ. și art. 237 alin. 2 pct. 7, instanța va încuviința pentru părți proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Nemaifiind alte cereri legate de cercetarea procesului, în temeiul art. 244 C.pr.civ., declară cercetarea procesului încheiată și acordă cuvântul pe fond.

Reprezentantul reclamantșilor solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, obligarea pârâtului la închierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. . jud. Sibiu, respectiv a construcției înscrisă în CF 103132 Cisnădie, radierea din CF nr. 103132 a Sentinței Civile 5672/2020 pronunțată în dosarul 13657/306/2019, menționând că, din eroare, când s-a promovat acțiunea în dosarul 13657/306/2019, din eroare a fost trecut imobilul înscris în CF 103132- C 2, în loc de C 3.

În fapt arată că reclamantșii au dreptul la cumpărarea imobilului, îndeplinind condițiile prevăzute de Legea 112/1995, respectiv au calitatea de chiriași conform contractului de închiriere nr. 2108/2 din 12.02.1986, care a fost prelungit ulterior.

Fără cheltuieli de judecată.

Solicită să se țină cont de poziția pârâtului, care a fost de acord cu admiterea acțiunii.

Considerând că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, instanța, în temeiul art. art. 394 alin. 1 C.pr.civ, închide dezbaterile și reține cauza spre soluționare.

INSTANȚA

Având nevoie de timp pentru a delibera, va amâna pronunțarea la data de 22.11.2023.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de 22.11.2023.
Pronunțată în ședința publică de la 15.11.2023.

Președinte,
LUCA IOANA MARIA



Grefier,
POPA ELENA LAURA

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SIBIU
SECTIA CIVILA

Dosar nr. 7917/306/2023

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 22.11.2023

Instanța constituită din:

Președinte: LUCA IOANA MARIA

Grefier: LAURA ELENA POPA

Pe rol judecarea cauzei Civil privind pe reclamant GULIAN VASILE, reclamant GULIAN FILODIA și pe pârât ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR, având ca obiect legea 112/1995 CF.

INSTANȚA

Având nevoie de timp pentru a delibera, va amâna pronunțarea la data de 07.12.2023.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de 07.12.2023.
Pronunțată în ședința publică de la 22.11.2023.

Președinte,
LUCA IOANA MARIA

Grefier,
POPA ELENA LAURA







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

Nr. cerere	92893
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193229888



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103132 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:16
Nr. topografic:1504

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	754	Construcția C2 înscrisă în CF 103132-C2;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str TARGULUI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA =66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
99703 / 17/09/2021 Hotărare Judecatorească nr. 5672, din 17/12/2020 emis de JUDECATORIA SIBIU - dosar 13657/306/2019, definitivă;	
B12	Se notează spre informare Sentința Civilă nr. 5672/17.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, în dosar nr. 13657/306/2019, ramasă definitivă la data de 15.03.2021 având ca obiect încheierea contractului de vânzare-cumpărare - asupra cotei de 79/754 parte teren aferent ap. 1 înscris în CF 103132-C2-U1 Cisnadie
54331 / 30/05/2022 Hotărare Judecatorească nr. 4088, din 09/10/2020 emis de JUDECATORIA SIBIU;	
B13	Se notează spre informare Sentința Civilă nr. 4088/09.10.2020, dosar nr. 13655/306/2019, definitivă la data de 04.04.2022, Decizia Civilă nr. 71/16.02.2022, dosar nr. 13655/306/2019 - definitivă la data de 04.04.2022, prin neapelare <i>OBSERVAȚII: asupra cotei de 181/754 teren aferent ap. înscris în CF electronic 103132-C2-U6 Cisnadie</i>
98334 / 11/09/2023 Act Administrativ nr. 13693, din 01/07/2023 emis de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE; Act Administrativ nr. 124, din 25/05/2023 emis de Consiliul Local Cisnadie;	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, L.112/1995, dobândit prin Convenție, cota actuală 181/754 1) RACOLȚA GAFTIA, și sotul 2) RACOLȚA ION-DINU, bun comun <i>OBSERVAȚII: cota repr. 181/754 parti teren aferent ap. 6 înscris în Cartea Funciară Nr. 103132-C2-U6 Cisnadie</i>
Hotărare Judecatorească nr. 577, din 07/11/2013 emis de TRIBUNALUL SIBIU (documentație cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu);	
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 6404 / 30/01/2015 cf, dobândit prin Uzucapiune, cota actuală 1/1 1) PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 6404 / 30/01/2015 cf, dobândit prin Uzucapiune, cota actuală 469/754 1) PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
141154 / 19/12/2024 Act Administrativ nr. 15907, din 15/07/2024 emis de Primăria orașului Cisnadie; Hotărare Judecatorească nr.	

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
322/2023, din 29/11/2023 emis de CURTEA DE APEL ALBA IULIA, dos. 13656/306/2019;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare Legea 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 104/754 1) BUGAN ION, si sotia 2) BUGAN CRISTINA, bun comun <i>OBSERVATII: cota repr. 104/754 parti teren aferent ap.4 inscris in Cartea Funciară Nr. 103132-C2-U4 Cîsnădie</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

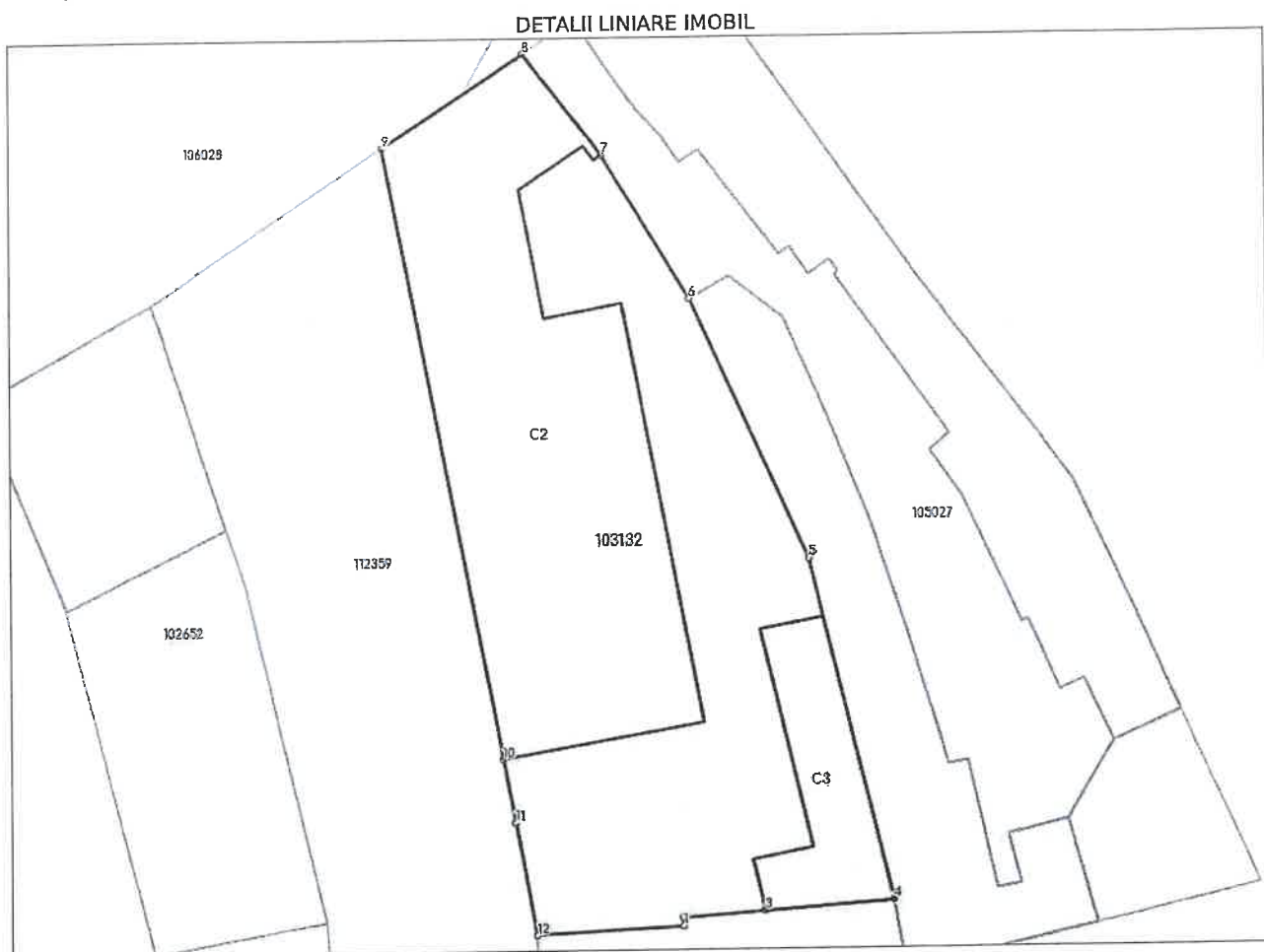
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
98334 / 11/09/2023		
Act Administrativ nr. 13693, din 01/07/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI CîSNĂDIE; Act Administrativ nr. 124, din 25/05/2023 emis de Consiliul Local Cîsnădie;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:55601 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 181/754 1) ORASUL CîSNĂDIE <i>OBSERVATII: asupra cotei de 181/754 parti teren aferent ap. 6 inscris in Cartea Funciară Nr. 103132-C2-U6 Cîsnădie</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103132	754	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	754	-	-	1504	TEREN. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-fabrica de tors
*A1.2	103132-C2	construcții de locuințe	361	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:361 mp; CORP A CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL=361MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 383MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PIVNITA, SCĂRI ; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE , CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAIE, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	S. construită la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 66MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ =66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.467
2	3	4.442
3	4	7.014
4	5	19.041
5	6	15.544
6	7	9.182
7	8	6.982
8	9	9.189
9	10	33.814
10	11	3.478
11	12	6.218
12	1	7.999

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

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

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

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

Data și ora generării,

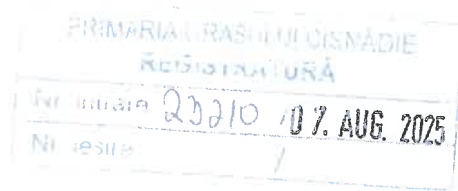
14/08/2025, 11:27

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Evaluator
Șerb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Anexă la Hotărârea Consiliului Local nr. ___/_____

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



RAPORT DE EVALUARE

Apartament, corp separat, situat in curte comuna

Solicitant: Oras Cisnădie
Utilizator desemnat : Oras Cisnădie
Proprietar: Oras Cisnădie
Evaluator: Șerb Constantin Ovidiu
Data evaluării: 22.05.2025

Raport nr. 187/2025



1

2

Contents

Cap. 1 Termeni de referință	3
Cap. 2 Prezentarea datelor	8
Cap. 3 Analiza pieței imobiliare la datele evaluării.....	10
Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări.....	12
Cap. 5 Evaluarea proprietății.....	14
5.1 Abordarea prin piața – Teren considerat liber	14
5.2 Abordarea prin piața	17
Cap. 6 Analiza rezultatelor	22
Anexa 1 – extras de CF	24
Anexa 2 – fotografii ale proprietății	29
Anexa 3 – Comparabila 1	35
Anexa 4 – Comparabila 2	36
Anexa 5 – Comparabila 3	37
Anexa 6 – Comparabila 1 teren.....	38
Anexa 7 – Comparabila 2 teren.....	39
Anexa 8 – Comparabila 3 teren.....	40



Cap. 1 Termeni de referință

Solicitant: Oras Cisnădie

Destinatarul raportului: Oras Cisnădie

Proprietatea evaluată:

Apartament in corp de cladire searat situat in curte comuna.

Adresa imobilului: Cisnădie, str. Targului nr. corp , jud Sibiu

Proprietara: Oras Cisnădie.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea vanzarii catre chirias in baza legii 112/1995 actualizata.

Ipozeze și ipoteze speciale:

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului și in scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terta persoana fără obtinerea acordului scris al evaluatorului . Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate fata nici o alta persoana in afară clientului și destinatarului raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil fata de situaita juridica sau privind dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat și se presupune ca dreptul de proprietate este deplin și valabil.

Se presupune ca proprietatea imobiliara subiect respectă reglementarile privind planul de urbanism zonal și este edificat in urma obtinerii autorizatiei de construcție care sa respecte legile specifice in constructii, in cazul in care acestea nu au fost respectate valoarea imobilului este afectată.

Dacă nu se specifica altfel in raport se intelege ca evaluatorul nu are cunostință asupra viciilor ascunse sau invizibile, a solului a structurii și a instalatiilor functionale ale imobilului, sau asupra condițiilor de mediu, prezenta unor substante toxice periculoase in sol sau in vecinatatea acestuia, care pot afecta valoarea proprietății. Se presupune ca nu exista astfel de condiții daca ele nu au fost



observate la data inspectiei. Acest raport nu trebuie tratat ca un audit de mediu sau ca un raport de specialitate in constructii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificariile evaluatorului. evaluatorul nu ofera garantii asupra starii in care se afla imobilul evaluat si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte pe care le-ar putea produce.

In vederea stabilirii valorii proprietatii imobiliare, evaluatorul isi obtine informatii din surse pe care le considera a fi credibile si considera ca aceste sunt reale si corecte. Conținutul acestui raport este confidențial și evaluatorul nu va dezvălui date din acest raport altor persoane decat cele desemnate.

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare sa fie verificat la cerere de utilizatorii desemnati in concordanta cu standardele ANEVAR.

Descrierea si suprafetele imobilului au fost preluate din relevee, extras CF, daca exista diferente in teren (constructia mai mare sau mai mica) fata de valoarea poate fi invalidata.

Documentarea fotografica nu sa facut untr-un dormitor intrucat persoana bolnava la pat.

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, pot opta pentru cumpararea acestor apartamente Pot opta pentru cumpararea acestor apartamente si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

a) In situatiile de vanzare catre chirasi a apartamentelor si, cand este cazul , a anexelor gospodaresti si a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobandeste si asupra terenului aferent.

b) Prin notiune de " teren aferent " imobilelor instrainate in temeiul Legii 112/1995 se intelege terenul pe care este amplasata constructia, respectiv amprenta constructiilor.

c) In cazul in care apartamentul pentru care se solicita cumpararea se afla la etajul imobilului, "teren aferent" reprezinta cota indiviza de teren calculata din amprenta la sol a constructiei.



d) In ceea ce priveste terenurile care exced suprafetei aferente a constructiilor, acestea raman in proprietatea statului, se vor intocmi contracte de inchiriere pentru cota- parte de teren calculata in raport cu suprafata de cota de proprietate cumparata in baza Legii 112/1995, chiria terenului respectiv calculandu-se conform Legii 114/1996 actualizata.

Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chirasii trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba calitatea de chiras la data formularii cererii
- sa ocupe locuinta respectiva in baza unui contract de inchiriere valabil incheiat
- chirasii titulari sau membrii familiei lor- sot soție, copii minori- sa nu fi dobandit sau instrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu

Clauze de nepublicare:

Acest raport de evaluare poate fi folosit doar de catre utilizatorii desemnati si pentru scopul pentru care a fost intocmit, continutul acestuia in totalitate sau in parte nu poate fi publicat fara aprobarea scrisa a evaluatorului.

Certificare:

Certific ca acest raport de evaluare pe care il semnez, a fost elaborat in concordanta cu standardele de evaluare a bunurilor 2022 si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca datele din raport sunt reale si corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influentate de partile implicate. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul sau cu beneficiarul raportului si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul acestui raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori a imobilului, solicitate de client, de beneficiarul raportului sau de alte persoane care au interese fata de proprietatea imobiliara evaluata sau fata de client. Onorariul acestei evaluari nu se face in functie de obtinerea unei anumite valori



sau ca și procent din valoarea evaluată. In aceste condiții, in calitate de evaluator, imi asum
responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

Standarde de evaluare:

Prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu standerdelde de evaluare a bunurilor 2022:

SEV100 Cadrul general, cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare,

SEV101 Termenii de referință ai evaluării. Există mai multe tipuri și nivele de servicii de evaluare ce pot fi furnizate. Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o *verificare a evaluării*, caz în care verficatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Toate serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat. Este important ca utilizatorul desemnat al evaluării să înțeleagă serviciile ce vor fi furnizate și orice limitare asupra utilizării acestora, înainte de finalizarea evaluării și de raportare.,

SEV102 Implementare. Evaluările, inclusiv *verificările evaluărilor*, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării,

SEV103 Raportare. Etapa finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a *verificării evaluării*.

SEV 104 Tipuri ale valorii. Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea abordarilor in evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare,



Data inspectiei proprietatii: inspectia a fost efectuata de catre Șerb Constantin Ovidiu la data de 22.05.2025 in prezenta chirasului Gulian Vasile.

Data evaluării: 22.05.2025

Data intocmirii raportului: 08.07.2025

Tipul de valoare estimat:

In prezentul raport este estimată *valoarea de piață* a proprietatii subiect.

Valoarea a fost estimată prin urmatoarele abordări:

A) Prin piață

In urma aplicării abordarilor s-a obținut urmatoarea valoare: 22.491,00 euro sau echivalent lei

Definitii:

Valoarea de piață: reprezinta suma estimată a fi platită pentru o proprietate, la data evaluarii, intre un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostință de cauza, cu prudență și fara constrangere. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Piață: O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Proprietate imobiliară: Proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:

a) terenul;

b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;



Evaluator
Șerb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Evaluator: Șerb Constantin Ovidiu, nr. Legitimatie 18417, specializare EPI, EBM

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată în vederea informării clienței și a autorităților competente.

Curs de schimb valutar:

- 1 Euro = 4,9770 lei;

Cap. 2 Prezentarea datelor

Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:

Imobil înscris în CF10132 UAT Cisnădie număr cadastral 103132-C3

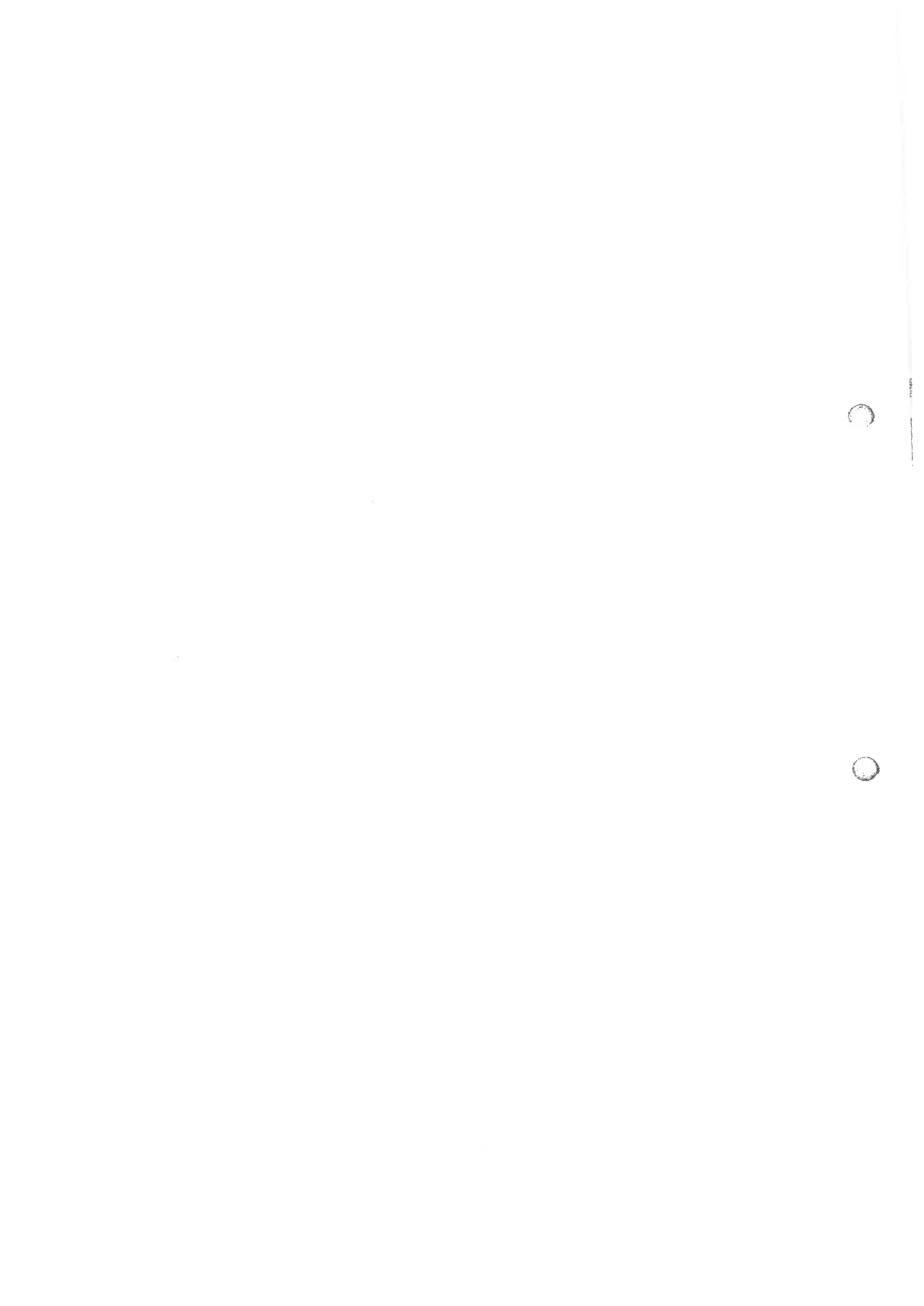
Proprietara asupra imobilului este:

- **Oras Cisnădie** cota 1/1 drept de proprietate dobândit prin uzucapiune, Hotărâre Judecătorească

Sarcini:

Sentința civilă nr. 5043 din 07.12.2023.

Descrierea zonei: Oras Cisnădie zona centrală a orașului, zona urbană compusă în principal din case vechi de locuit, dispune de rețele de utilități și servicii publice.





Descrierea constructiei:

Apartament in curte cu mai multe apartamente, corp separat de imobil An PIF 1918, constructie tip anexa transformata in locuinta de-a lungul anilor, insa apartamentul nu dispune de baie, intrarea se face in zona de bucatarie, mai exista doua camere una in stanga si una in dreapta, camara.

Constructie din zidarie de caramida portanta pe fundatie superficiala din caramida sau lespezi de piatra. Invelitoare din tigla ceramica solzi veche pe sarpanta din lemn, jgheburile de colectare a apei pluviale sunt ruginite. Dispune de finisaje medii/inferioare, pereti tencuiti si zugraviti, peretii au multiple urme de igrasie. Tamplarie interioara lemn vopsit, tamplarie exterioara PVC alb cu sticla termopan. Incalzire cu calorifere electrice, in bucatarie exista instalatie de gaz la soba de gatit. Exterior tencuit si zugravit, tencuiala este degradata partial si a fost reparata superficial fara a mai fi rezugravit.



Nr. crt.	Denumirea incaperii	Suprafata utila m ²
1	Camera	15,96
2	Camera	15,19
3	Bucatarie	12,00
4	Camara cu intrare din curte	7,93

WC in exteriorul locuintei 0,9 m²

Aria construita 66 m²

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare la datele evaluării

Când vine vorba de direcția în care se vor îndrepta prețurile caselor în 2025, știrile sunt mixte. Cei mai mulți se așteaptă ca ele să continue să crească. Vestea bună este că nu vor crește la fel de mult ca în ultimii ani.

În ansamblu, experții în locuințe sunt de acord că prețurile locuințelor vor continua să crească anul viitor, dar creșterea va fi mai mică decât cea din ultimii ani, iar pe anumite segmente, am putea vedea și mici corecții.

“Piața de creditare a rămas efervescentă pe tot parcursul anului 2024, atât pe creditele noi, unde a compensat scăderile de anul trecut, cât și pe refinanțări. Creșterea substanțială a veniturilor populației, în special în orașele mari, coroborată cu un nivel acceptabil al ofertei de creditare, a susținut o astfel de evoluție. BNR a dat un semnal pozitiv la jumătatea anului prin reducerea dobânzii cheie într-o perioadă în care inflația confirmase un trend descendent. Spre finalul anului, apropierea de un 2025 plin de incertitudine (de exemplu privind creșterea taxelor sau creșterea prețurilor), a determinat mulți cumpărători să accelereze finalizarea achizițiilor. Împreună, acești factori au generat un efect multiplicator asupra creșterii pieței”, a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.



Analiștii financiari bancari din cadrul CFA România sunt însă mai sceptici: „Referitor la evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale în orașe, 50% dintre participanți anticipează o stagnare în următoarele 12 luni, în timp ce 32% anticipează o scădere a prețurilor. De asemenea 68% dintre participanți consideră că prețurile actuale sunt supra-evaluate, iar 27% că sunt corect evaluate”, spun aceștia.

Piața rezidențială se află într-un echilibru delicat: deși cererea a rămas ridicată pe tot parcursul anului, ea rămâne extrem de sensibilă la climatul socio-politic. „Orice semn de instabilitate, fie el economic, politic sau social, poate scoate la iveală vulnerabilitățile pieței, determinând intrarea în pasivitate a cumpărătorilor. Dacă vom avea stabilitate economică, ne așteptăm ca prețurile să continue să crească în 2025, deși nu sunt excluse corecții la unele segmente. În orice caz, pentru a putea fi sustenabilă, creșterea ar trebui să se rezume la o singură cifră”, a explicat și Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Analiza cererii:

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumparare sau inchiriere, la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp. In cazul proprietății analizate, luand in considerare tipul de imobil definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată in primul rand pentru utilizare rezidentiala, cererea venind in principal din partea persoanelor fizice cu putere de finantare redusa.

Analiza ofertei:

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de proprietăți dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piață data, într-o anumita perioada de timp, precum și stocul de proprietăți existente in faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate, avand in vedere faptul ca Orasul Cisnădie este compus in mare parte din case de locuit, cele din zona centrala fiind vechi sau foarte vechi, oferta exista.



Echilibrul prietei

Ofertele cu preturi foarte mari stau pe piață foarte mult timp până la echilibrarea pretului cu piața. In contextul cresterii TVA la locuinte noi, si a TVA-ului in general face ca puterea de cumparare sa scada si potentialii doritori sa nu se mai incadreze la limietele de creditare.

Piață a cumparatorului.

Informatiile au fost culese din arhive ale evaluatorilor si siteurilor de specialitate www.imobiliare.ro, www.magazinuldecasa.ro, www.olx.ro, www.intermedcasa.ro, www.stroia.ro, www.casaimobiliare.ro.

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare –CMBU- reprezinta altermnativa de utilizare a proprietății selectata dintre diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor in evaluare .

In viziunea SEV 100- Cadru General, valoarea de piață a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) și se defineste ca fiind *“cea mai probabila a proprietății care este fiuzic posibila, justificata adecvat, permisă legal, fezabila finaciar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”*.

Orice imobil reprezinta o simbioza intre două entitati: terenul și amenajarile acestuia, este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. Contributia pozitiva sau negativa a amenajarilor este in relatie directa și cu starea acestora dar mai ales cu potrivirea între utilizarea cladirilor și utilizarea solicitata de piață pentru teren. Putem mentiona ca de regula factorii guvenamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber și mai putin asupra constructiilor deja existente, chiar și atunci cand apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți existente, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona respectivei proprietăți. Rezulta ca CMBU trebuie realizata distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită, asa cum se afla ea la data evaluarii.



Ambele analize pornesc de la identificarea utilizării rezonabile și prin aplicarea testelor analizei CMBU și maximizează valoarea entității analizate.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai credibilă abordare de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Terenul fiind situat în zona rezidențială considerăm utilizarea cea mai probabilă este utilizarea rezidențială.

	Rezidențială	Nerezidențial regim hotelier	Nerezidențial office
Permisibilă legal	Da	Da	Nu
Posibilă Fizic	Da	NU	Nu
Fezabilă financiar	Da	Nu	Nu
Maxim productivă	Da	Nu	Nu

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare



a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai credibilă abordare de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Terenul subiect fiind situat intrvilan in zona rezidentiala, datorita reglementarilor de urbanism PUG, RLU putem lua in calcul doar varianta constructiei unei locuinte.

Cap. 5 Evaluarea proprietății

5.1 Abordarea prin piata – Teren considerat liber

Pentru estimarea valorii terenului s-a aplicat abordarea prin piață, folosindu-se ca și criteriu de comparatie prețul/mp teren iar ca și proprietati comparabile s-au folosit proprietati imobiliare formate din teren liber situat in zone similare comparabile, intrucat in Ocna sibiului nu au fost identificate terenuri libere oferite la vanzare aria de piata a fost extinsa la zone de piata similare.

Grilă comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
localizare	Cisnadioara	Cisnadio marginas	Cisnadio marginas
suprafata/deschidere	1020	500	501
acces	regulata	regulata	regulata
pret oferta	171,00	142,00	150,00
pret negociat	162,45	142,00	142,50

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA



Elemente de comparatie		Subiect 1	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret /mp	Euro	1	1020	500	501
Tip pret			171	142	150
Ajustare	%		oferta	oferta	oferta
Ajustare negociere	Euro		-5,00%	0,00%	-5,00%
Pret ajustat	Talmaciu		-8,55	0	-7,5
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drept de proprietate transmis		Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142,00	142,50
Conditii de finantare		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
Conditii de piata		Trim II 2025	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
Ajustari specifice bunului					
Localizare		Cisnadioara central	Cisnadioara	Cisnadioara marginas	Cisnadioara marginas
Ajustare	%		-5%	5%	5%
Ajustare valorica	Euro		-8,12	7,10	7,13
Pret ajustat	Euro		154,3275	149,1	149,625
Suprafata/deschidere		66	1020	500	501



		0	0	0	20
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		-5,2275	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
Utilitati		da	da	da	da
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,625
forma		neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
destinatie		CC rezidential	CC rezidential	CC rezidential	CC rezidential
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0,00	0,00	0
Pret ajustat	Euro		149,10	149,1	149,63
Elemente necorporale		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149	149	150
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137
Ajustare totala bruta (abs)	Euro		13,35	7,10	7,10
Ajustare totala bruta	%		8,22%	5,00%	4,98%
Numar de Ajustari			2	1	1
Rezultat selectat		149	euro		686 lei

Valoare teren considerat liber 150 euro/m²(rotunjit).



Am ales aceasta valoare prin rotunjirea valorii comparabilei 3 care are cea mai mică ajustare, atat brută cat si procentuală.

Explicatii ale ajustarilor aplicate comparabilelor

Pentru tip pret am ajustat pretul comparabilelor cu negocierea obținută telefonic/commission agentie.

Pentru drept de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzarecheltuieli imediat dupa cumparare si conditii de piata - nu au fost necesare ajustari conditiile fiind similare.

Pentru localizare – intrucat proprietatea studiata este amplasat central, pentru a reflecta diferentele de pozitionare ajustam pretul comparabilei 1 cu -5% aceasta fiind situata intro zona cu multe case de locuit scumope si de vacanta fiind o zona cautata , am ajustat pretul compoarabilelor 2 si 3 cu +5% fiind situate in Oras Cisnadia dar marginas mai departe de magazine, unitati de invatamant, etc.

Pentru utilitati – nu au fost necesare ajustari.

Pentru suprafata / deschidere – nu au fost necesare ajustari.

Pentru destinatie - nu au fost necesare ajustari

Pentru acces – nu au fost necesare ajustari.

Nu au fost necesare alte ajustari.

5.2 Abordarea prin piata

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparand apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premiza majora a abordarii prin piață este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive și comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile și diferețele intre proprietati și tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cupride diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor și a vanzatorilor, conditiile financiare, situatia pietei la momentul



vanzarii, dimensiunile, locatia, caracteristicile fizice și economice, daca proprietatile produc venituri.

Elementele comparatiei de baza sunt:

- drepturile de proprietate transmise – corectia se face pentru a reflecta diferentele intre proprietatile inchiriate cu chiria pietei și cele inchiriate sub sau peste chiria pietei;
- conditiile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare și trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- conditiile de vanzare – conditii care reflecta motivatia cumparatorului și a vanzatorului
- conditiile pietei – se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;
- localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente intre dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, stilul architectural, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;
- caracteristicile economice – ajustarile se refera la attribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere, optiunile de renoire și clauzele de inchiriere.
- utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile și utilizarea proprietatii evaluate;
- componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire și alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

Valoarea estimata a proprietatii subiect s-a facut prin obtinerea unor informatii privind tranzactii sau oferte cu proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea subiect dupa cum urmeaza:



elemente de comp	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
suprafata	41	59	74
teren	200	130	128
localizare	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie
pret oferta	44000	79500	69990
negociere	-4400	-7950	-6999

Grila de calcul abordare prin piata

elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata	50,33	41	59	74
Pret euro/mp		44000	79500	69990
tip pret		oferta	oferta	oferta
negociere		-4400	-7950	-6999
ajustare %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
pret ajustat		39600	71550	62991
ajustari specifice tranzactiei				
Drept de proprietate	Intrgal	integral	integral	integral
ajustare %		0%	0%	0%
pret ajustat		39600	71550	62991
Conditii de finatare	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		39600	71550	62991
cheltuieli necesare inainte de vanzare	da	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		38600	70550	61991
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		38600	70550	61991
Conditii de piata	trim II-III 2025	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
ajustare %		0%	0%	0%
pret ajustat		38600	70550	61991
ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
teren aferent	66	200	130	128



diferenta		134	64	62
ajustare euro		-20100	-9600	-9300
componente non imobiliaree	nu	nu	mobilat complet	nu
ajustare %		0%	-5%	-5%
ajustare euro		0	-5000	0
Baie	nu	da	da	da
ajustare %		-5%	-5%	-5%
ajustare euro		-1930	-3527,5	-3099,55
incalzire	electric	sobe	centrala	centrala
ajustare %		0,00%	0,00%	-3%
ajustare euro		0	-2000	-2000
pivnita	nu	nu	da	nu
ajustare %		0,00%	-2,83%	-3,23%
ajustare euro		0	-2000	-2000
suprafata	50,33	41	59	74
diferenta		-9,33	8,67	23,67
ajustare %		22,76%	-14,69%	-31,99%
ajustare euro		8783,9	-10367,3	-19828,7
finisaje	necesita renovare	necesita renovare	renovat	medii
ajustare %		0,00%	-20%	-10%
ajustare euro		0,0	-12036,5	-4216,2
alte componente	constructie tip anexa inaltime libera redusa	nu	nu	nu
ajustare %		-5,00%	-5%	-5%
ajustare euro		-2369,2	-3527,5	-2108,1
ajustare bruta		33183,0	36022,3	38336,4
ajustare bruta %		75,4	45,3	54,8
valoare euro		22985	22491	19438
numar de ajustari		4	7	7

Alegem ca si valoare, valoarea comparabilei 2 care are cea mai mica ajustare procentuala si valorica **22.491,00 euro**.

Explicatii ale ajustarilor aplicate comparabilelor



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Pentru tip pret am ajustat prețul comparabilelor cu o marja de negociere/comision agentie imobiliara.

Pentru drept de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzarecheltuieli imediat dupa cumparare si conditii de piata - nu au fost necesare ajustari conditiile fiind similare.

Pentru localizare – nu au fost necesare ajustari.

Pentru suprafata teren total – am ajustat pretul comparabilelor cu diferenta de suprafata inmultita cu valoarea terenului considerat liber

Pentru componente non imobiliare – intrucat comparaila 2 se vinde complet moblata si utilata am ajustat preul acesteia cu +5000 euro.

Pentru sistem incalzire – proprietatea studiata nu dispune de un sistem de incalzire centrala ci doar calorifere electrice ceea ce face ca consumul se mare, comparabilele 2 si 3 dispun de incalzire centrala ca atare ajustam pretul acestiora cu -2000 euro ceea ce reprezinta un coist minim pentru implementarea unui sistem de incalzire centrala, proiectare, materiale, manopera.

Pentru suprafata utila - pentru diferența de suprafață a am ajustat prețul comparabilelor corespunzător cu diferența de suprafață inmultită cu prețul comparabilei minus valoare teren impartit la suprafața imobilului.

Pentru finisaje – prin analiza pe perechi de date intre comparabilele 1 si 2, 3, comparabila 1 fiind asemanatoare proprietatii subiect , constatam diferente de circa 20%, in favoarea compoarabilei 2, ca atare ajustam pretul comparabilei 2 cu +20%, de circa 10%, in favoarea compoarabilei 3, ca atare ajustam pretul comparabilei 3 cu +10%.

Pentru alte componente imobiliare, avand in vedere tipul constructiv al proprietatii subiect respectiv constructie anexa transformata si avand inaltimea libera a camerelor redusa face ca confortul sa scada, estimam o depreciere de 5% si ca atare ajustam pretul comparabilelor cu -5%

Nu au fost necesare alte ajustari.

Considerand ajustarea atat brută cat și procentuală ce mai mică, alegem valoarea estimată la abordarea prin piață pentru imobilul evaluat la: **22.491,00 euro.**



Cap. 6 Analiza rezultatelor

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, pe baza aceluiași premise ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații, maturitatea pieței, etc.). În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor formează un interval de valori, se impune reconcilierea acestora.

Evaluatorul va revizui întregul proces de evaluare asigurându-se că informațiile și raționamentele utilizate sunt corecte și va alege valoarea imobilului care este indicată de abordarea cea mai pertinentă.

	Abordare prin piață	Abordare prin cost	Abordare prin venit
Euro TVA inclus	22.491,00	-	-

curs euro	4,9770
-----------	--------

Cantitate de informatii	Suficientă	-	Suficientă
Precizia informatiilor	Bună	-	Buna
Adecvare	Bună	-	Buna

Adecvarea – ținând cont de tipul și de amplasarea imobilului, precum și numărul ofertelor de vânzare a unor proprietăți similare, consider ca abordările aplicate sunt singurele aplicabile.



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Precizez ca aceasta este o valoare la data evaluarii, care a fost determinată in condițiile date se aplica intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acesteia pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- Valoare de piata – **22.491,00 euro** sau echivalent lei.
- Din care teren 9.900,00 euro

Evaluator:

Șerb Constantin Ovidiu





Anexa I – extras de CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 103132
 COPIE

Carta Funciară Nr. 103132 Cisnădie

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:16
 Nr. topografic:1504

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnădie, Loc. Cisnădie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	754	Construcția C2 înscrisă în CF 103132-C2;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	Jud. Sibiu, UAT Cisnădie, Loc. Cisnădie	fabrica de tovs
A1.3	103132-C3	Jud. Sibiu, UAT Cisnădie, Loc. Cisnădie, Str TARGULUI, Nr.	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA =66MP COMPUȘ DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1209 / 03/04/1919		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/4 1) PETRI EMMA OBSERVAȚII (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-B
1939 / 21/03/1931		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 20/03/1931;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 2/8 1) HERBERT GEORG OBSERVAȚII (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-B
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) PAULINI PETRU OBSERVAȚII (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-B
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) ROTH ANA, casatorita cu 2) PAULINI PETRU OBSERVAȚII (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-B
3570 / 03/05/1935		
Act nr. 1300 DIN 1929 emis de JUDECTORIEI M. SIBIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) MIHAIL ERNEȘT-PETRI OBSERVAȚII (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-B
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) GUNTHER IOAN-PETRI	A1, A1.1 / B-B



Evaluator
 Serb Constantin Ovidiu
 Legitimatie ANEVAR 18417
 Tel. 0765312022

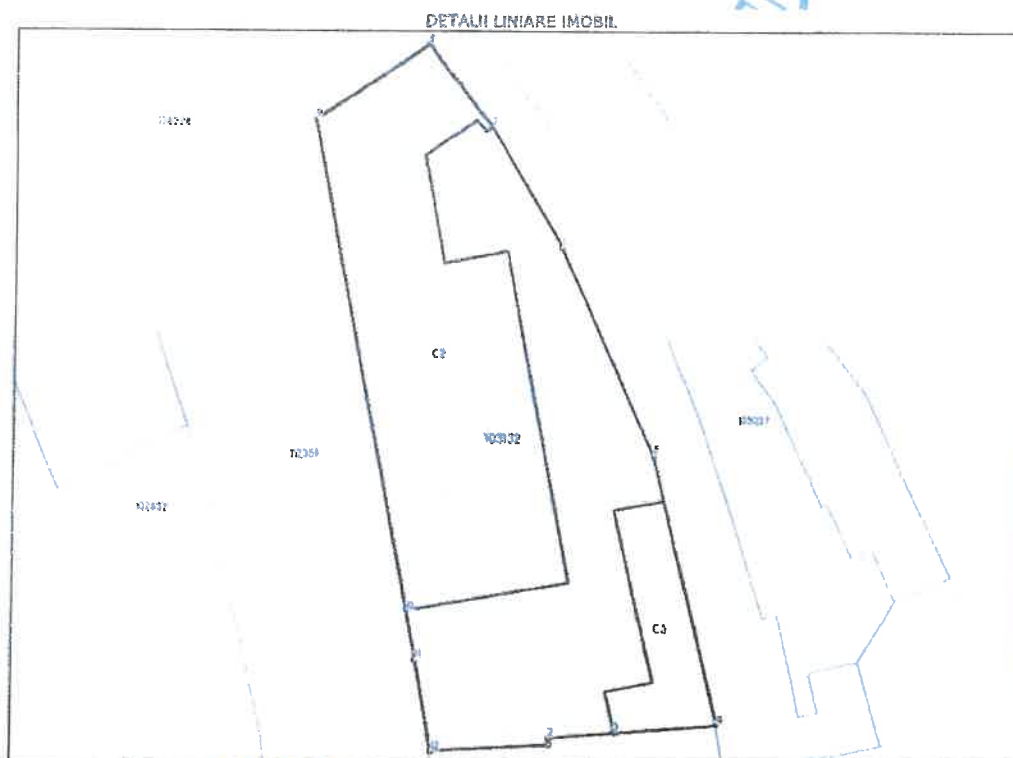
Apartment la mansarda
 Sibiu, jud. Sibiu

Carte Funciară Nr. 103132 Comuna/Oraș/Municipiu: Cișnadie
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103132	754	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	754	-	-	1504	TEREN. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	fabrica de tors
*A1.2	103132-C2	construcții de locuințe	361	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:361 mp; CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL=361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESPASURATA = 383MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PIVNITA, SCĂRI ; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE , CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAIE, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Carte Funciară Nr. 103132 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	Nr. niveluri:1; S construită la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESEASURATA =66MP COMPUS DIN : LA PATER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.467
2	3	4.442
3	4	7.014
4	5	19.041
5	6	15.544
6	7	9.182
7	8	6.982
8	9	9.189
9	10	33.814
10	11	3.478
11	12	6.218
12	1	7.999

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

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



Evaluator
 Serb Constantin Ovidiu
 Legitimatie ANEVAR 18417
 Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
 Sibiu, jud. Sibiu

ORASUL CISNADIE

FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 51217	Grupa: 1 - DOMENIU PRIVAT CONSTRUCTII NEAMORTIZABILE
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: B1, 212031 - din - 31.12.2008	Codul de clasificare: 1.8.1 CLADIRI DE LOCUIT,HOTELUIR SI CAMINE
Valoare de inventar: 10.454,55	Data dării în folosință:
Valoare de intrare: 8.217,89	Luna: Decembrie - Anul: 2008
Amortizarea lunara: 0,00	Data amortizării complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 0,00	Luna: Decembrie - Anul: 2048
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: APARTAMENT - TARGULUI - GULIAN	Durata normala de functionare: 480 luni
Loc de folosinta: 212090102A02 - CONSTRUCTII DOM.PRIVAT- AMORT. Accessori:	Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	2010.0703.12.2010	Diferenta reevaluare 2010	1	2.238,66	0,00	0,00
2	14.01.2011	Modificare durata de functionare la data 14.01.2011	1	0,00	0,00	0,00
3	28.12.2012	Intrare in evidenta	1	8.217,89	0,00	217,89
4	14.01.2013	Modificare durata ramasa la data 14.01.2013	1	0,00	0,00	0,00
5	1/31.01.2013	Amortizare luna Ianuarie 2013	1	0,00	0,00	21,78
6	2/26.02.2013	Amortizare luna Februarie 2013	1	0,00	0,00	21,78
7	3/31.03.2013	Amortizare luna Martie 2013	1	0,00	0,00	21,78
8	5/31.05.2013	Amortizare luna Mai 2013	1	0,00	0,00	21,78
9	10.07.2013	Modificare amortizare cumulata la data 10.07.2013	1	0,00	0,00	10.149,83
10	10.07.2013	Modificare durata ramasa la data 10.07.2013	1	0,00	0,00	0,00
Total rutile				10.454,55	0,00	10.454,55
Sold				10.454,55		



Evaluator
 Serb Constantin Ovidiu
 Legitimatie ANEVAR 18417
 Tel. 0765312022

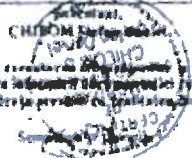
Apartament la mansarda
 Sibiu, jud. Sibiu

EVALUARE TEREN

ANEXA NR. 135 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Scara 1:500

Nr. cadastral 103132	Suprafata măsurată a imobilului (mp) 754	Adresa imobilului Clisaudie, Intrarea, Jud. Sibiu
Nr. Cartea Funciară 103132 Clisaudie	Unitatea Administrativă Teritorială (UAAT) Clisaudie	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	CT	754	No. top. 150-11 Teren; Imobilul este impropriabil.
Total		754	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C2	CL	361	CONSTRUCȚIE DE PENTRU NEAMURĂ ȘI CĂMINĂRI ȘI SA ÎNCLINATĂ ÎN TRASA CONSTRUCȚIEI ȘI ÎN TRASA 2011 LA PARTEA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA
C3	CT	60	CONSTRUCȚIE DE PENTRU NEAMURĂ ȘI CĂMINĂRI ȘI SA ÎNCLINATĂ ÎN TRASA CONSTRUCȚIEI ȘI ÎN TRASA 2011 LA PARTEA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA CĂMINĂRI ȘI ÎN TRASA
Total		421	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 754mp			
Suprafața din act = 754mp			
 Căminăria Sibiu Căminăria este în conformitate cu planul de amplasament și delimitare și corespunde la prevederile legislației în vigoare în teren Data:		Inspector Confirma înregistrarea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Funcționar și șeful Data Șeful Birou	

* În situația în care există surse... cantitative pentru imobilele vocare, în locul termenilor vorștilor se va trece numărul cadastral și în
 tipul numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se exprimă în cvadruple pătrate



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 2 – fotografii ale proprietatii



xiaomi 14T Pro
22.09.2025 10:07:08



15mm f/2.2 1/157s ISO50
45°42'55"N 24°9'7"E



xiaomi 14T Pro
22.09.2025 11:01:16



15mm f/2.2 1/249s ISO50
45°45'1"N 24°9'13"E



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



Xiaomi 14T Pro
22.05.2025 10:57:13



15mm f/2.2 1/157s ISO50
45°42'55"N 24°9'7"E



Xiaomi 14T Pro
22.05.2025 10:57:22



15mm f/2.2 1/501s ISO50
45°42'55"N 24°9'7"E



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



XIAOMI 14T Pro
22.05.2025 10:57:26



15mm f/2.2 1/216s ISO50
45°45'26"N 24°9'52"E



XIAOMI 14T Pro
22.05.2025 10:57:28



15mm f/2.2 1/100s ISO50
45°45'26"N 24°9'52"E



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



XIAOMI 14T Pro
22.05.2025 10:55:57



15mm f/2.2 1/50s ISO200
45°43'4"N 24°9'18"E



XIAOMI 14T Pro
22.05.2025 10:56:07



15mm f/2.2 1/33s ISO200
45°42'56"N 24°9'3"E



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



xiaomi 14T Pro
22.05.2025 10:56:33



15mm f/2.2 1/11s ISO1600
45°43'1"N 24°9'13"E



xiaomi 14T Pro
22.05.2025 10:24:45



15mm f/2.2 1/8s ISO4000
45°43'1"N 24°9'13"E



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu



Xiaomi 14T Pro
27.05.2025 10:58:11



15mm f/2.2 1/33s ISO400
45°42'53"N 24°9'1"E



Xiaomi 14T Pro
22.05.2025 10:57:54



15mm f/2.2 1/192s ISO50
45°43'26"N 24°9'52"E




Anexa 3 – Comparabila 1

storia De vânzare De închiriat Acum! Căutare... [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

Agencia Imobiliara Sibiu ROMALX KUX INVESTICI

Imagini Distribuite Salvează



Apartment la casă duplex, 5 minute de centru, Cluj-Napoca

44 000 € 1.075 €/m²

Calculari imobiliare

Strada Nicolae, Cluj-Napoca, Sibiu

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	41 m ²
Numărul de camere:	2
Tipul clădirii:	
Stare:	
Tipul proprietății:	Proprietate privată
Libra de la:	
Tipul încălzirii:	centrală
Clădire:	
Tipul încălzirii:	La stăvilă
Informații suplimentare:	

Detaliile clădirii

Număr de etaje:	1 etaj
Anul construcției:	2015

Parcele și împrejurimi

Suprafața teren (m ²):	500 m ²
Rețea:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă caldă

Descriere

Vă propunem spre vânzare un apartament situat într-o casă duplex, având la doar 5 minute de centrul orașului Cluj-Napoca, oferind un spațiu ideal pentru proiecte de renovare și modernizare.

Caracteristici principale:
Suprafață utilă 41 mp locuibil, completată de anexe care adăugă valoare și versatilitate proprietății.
Teren: Aproximativ 500 mp, ideal pentru amenajarea unei grădini, a unui spațiu de relaxare sau chiar pentru extinderea imobilului.
Acces utilitat. Apă, electricitate și centralizare disponibilă, înaltă calitate prudenț. de modernizare.
Pozitiv: pentru personalitate. Imobilul necesită renovări, oferind șansa de a crea un spațiu unic adaptat propriilor gusturi și nevoi.

Avantaje:
Locație excelentă: Situat aproape de centrul Cluj-Napoca, într-o zonă ce combină liniștea rurală cu accesul facil la toate facilitățile urbane.
Potential ridicat: Datorită amplasării și terenului generos, proprietatea se pretează atât ca locuință personală, cât și ca investiție.
Atmosferă autentică: Clădirea este reconstrucție pentru pașajele sale pitorești și modernizarea continuă, oferind un mediu răsfățat și atractiv.
Acesta este o oportunitate unică de a transforma un imobil într-o locuință de vis, cu toate beneficiile pe care le oferă o locație în apropierea orașului.

Pentru detalii suplimentare și pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați. Transformați această proprietate într-un proiect de succes!

Mai puțin

D. 970083 [Reportați](#)








Evaluator
 Serb Constantin Ovidiu
 Legitimatie ANEVAR 18417
 Tel. 0765312022

Apartment la mansarda
 Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 4 – Comparabila 2

imobiliare.ro
79.500 €

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie

Taxă de
 0.76027440

Tu mi-ai dat un preț pe

Compartimentul de foto
 schișă

Ar trebui să fi fost
 prezent în descrierea
 în descrierea anunțului

Descriere

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă.

Descriere

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă.

Facilități

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie

Apartment la curte 3 camere 59 mp pivnita gradina 60 mp Cisnădie. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă. Apartamentul este situat într-o curte curată și are o grădina frumoasă.

36



Anexa 5 – Comparabila 3

Apartment la curtea comuna 3 camere 74 mp loc parcare 54 mp teren 69.990 €

Descriere

Apartment de vanzare in curtea incalzita cu 3 camere si baie pe etajul mansarda dintr-un apartament cu 4 camere si 74 mp si 2 bai pe etajul mansarda. Parcarea este de 54 mp si este in curtea comuna. In apropiere de centrul orasului Sibiu.

Apartmentul este situat intr-o curtea incalzita cu 3 camere si baie pe etajul mansarda dintr-un apartament cu 4 camere si 74 mp si 2 bai pe etajul mansarda. Parcarea este de 54 mp si este in curtea comuna. In apropiere de centrul orasului Sibiu.

Apartmentul este situat intr-o curtea incalzita cu 3 camere si baie pe etajul mansarda dintr-un apartament cu 4 camere si 74 mp si 2 bai pe etajul mansarda. Parcarea este de 54 mp si este in curtea comuna. In apropiere de centrul orasului Sibiu.

Specificatii

Model	X52P1500	Activat din	10.06.2015
La parca	3	Suprafata teren	74 mp
Suprafata construita	65 mp	Suprafata teren	Suprafata teren
Camere	3	Parca	2
Nr. bai	1	Nr. bai	2
An constructie	1998 (1998)	Suprafata teren	Suprafata teren
Tipul	600/150	Suprafata teren	Suprafata teren
Nr. locuri parcare	2		

Facilitati

Destinatie	Residential
Perio	Vara Iernala
Proba	Da
Uta cald	Da
Uta rece	Da
Isolaj termic	Da
Ferestre cu garnituri	Da
Confort	Da
Bucatarie	Da
Mobilier	Da
Electrocasnice	Da
Distributie	Da
Utilitati	Da
Sistem incalzire	Da
Amplasament	Da
Certificat energie	Da
Clasa energetica	B




Anexa 6 – Comparabila 1 teren

imobiliare.ro
Apartment la mansarda Sibiu, jud. Sibiu
69.990 €

Apartment la curte comuna 3 camere 74 mp loc parcare 54 mp teren

69.990 €



Trimită linkul unui prieten pe:

Facebook WhatsApp Messenger

Răspunde anunt

Cum intenționezi să plătești achiziția?

Credit Cash

Adresează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Descriere

Apartment cu vedere la curtea comuna, 3 camere, 74 mp loc, parcare 54 mp teren. Apartamentul este situat la parter, în curtea comuna, are acces direct la curte și este foarte luminos. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern.

Apartmentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern.

Apartmentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern. Apartamentul este foarte bine amenajat și este foarte modern.

Specificații

Tipul apartamentului	3 Camere + 1 Baie	74 mp
Suprafata terenului	54 mp	54 mp
Complet	1 Etaj	Parter
% Lucrări	100%	2
An construcție	1990 (Reabilitat)	Ceramic
Tipul încălzirii	Centralizat	2+P
Număr de etaje	2	

Facilități

Destinație	Rezidențial
Perete	Încălzire centrală
Podul	Cămin
Uși interioare	Aluminiu
Uși exterioare	Lemn
Travee terose	Exterior
Facilități cu geam termopan	SPAC
Cherestrie	Centralizat
Bucătărie	Modernă
Verduri	Complet
Electrocasnice	Refrigerator, Arștor, Hota
Drănie auto	Curte comuna
Ușile	Curte, Ap, Cămin, Opac, CATV
Sistem de încălzire	Centralizat, Radiatoare, Calorifere
Amplasament	În curtea comuna, Acces direct la curte
Consum energie	
Consum energetic	
Disponibilitate preluare	



Evaluator
 Serb Constantin Ovidiu
 Legitimatie ANEVAR 18417
 Tel. 0765312022

Apartment la mansarda
 Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 7 – Comparabila 2 teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-exterior-sud-500mp-262545458>

70,000 €

Ciprian Zeres
 0753277310

Descriere

Vi propunem spre vanzare un teren situat în zona constructivă din localitatea Cisnădie în județul Sibiu- jud. Sibiu de aproape de Cămineni.

Terenul face parte dintr-o zonă nouă urbanizată, cu toate utilitățile necesare dezvoltării unei noi construcții.

- Este în posesia autorizației de construcție în domeniul
- Suprafață: 500 mp
- Dimensiune: 20 mp x 25 m
- PUZ aprobat
- Utilitate apă, energie electrică, canalizare în casă
- Expusă la Sud-est
- Terenul este împrejmuit și are breșamentul în curtea în fața pe teren. Din curtea și există în teren

Preț: 70000 euro
 Comis on vânzător 1000 euro

Telefon: 0753277310

Specificații

Stare	985033030	Articolul în	11 Dec 2023
Suprafață teren	500 mp	Tot teren	Construcții
Clasificarea teren	Intravilan	Frață strada	20 m
Nr fronturi stradale	1	Estică în casă	9.2 m

Facilități

Utilități: Apă, Canalizare, Gaz, Curent

Amplasare teren: Afișare, Săliștea de transport în comun, Distanță strada

Comisioane: Standard



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda
Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 8 – Comparabila 3 teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cisnadia-sud-501mp-254919335>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main heading is "Teren intr-o loc. 501 mp, deschidere la strada 20m, zona Cisnădie" with a price of 75.150 €. The listing includes a large photo of the land with a white frame overlaid, and several smaller thumbnail images below it. To the right of the main image is a sidebar with contact information for "Sergiu Popa" (phone: 0770512652) and social media links. Below the images is a "Descriere teren" section with details: "Teren agricol situat în localitatea Cisnădie, județul Sibiu, suprafață 501 mp, deschidere la strada 20m, zona Cisnădie". The "Detalii teren" section at the bottom shows the price "75.150 €" and the date "Actualizat în: 29 Aprilie 2022".

