

Avizat
Secretar General
Daniela-Maria Szasz

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str. Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe)

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de ____ consilieri, la data de 27 martie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7741/20.03.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 7742/20.03.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str.Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe), întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr.03.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. .../.....03.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. .../.....03.2025;

Ținând cont de:

- solicitarea doamnei Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe) privind cumpărarea terenului atribuit în baza Legii nr.15/2003, înregistrată la Primăria Orașului Cisnădie cu nr. 1778/21.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 25027/10.03.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 6635/11.03.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare;

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. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- Hotărârea Guvernului României nr. 896/2003, privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 25027/10.03.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 6635/11.03.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare cu privire la terenul intravilan situat în orașul Cisnădie, str. Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 436 mp, identificat în CF CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str. Prunului nr. 8, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe).

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 228.878 lei, conform raportului de evaluare nr. 6635/11.03.2025 care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 90 zile de la adoptarea prezentei.

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

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

Art.6 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

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

Adoptată la Cisnădie, în data de 27 martie 2025, cu ____ voturi „pentru”.



**INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN**

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Compartimentul financiar contabilitate
- 1 ex. Direcția economică
- 1 ex. Serviciul impozite și taxe
- 1 ex Direcția tehnică
- 1 ex. Arhitect șef
- 1 ex. Oprea Anca Dumitra, oraș Cisnădie strada Prunului nr.8
- 1 ex. Afișaj

Red./Dact.I.V.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372/714179, 0372/714180
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr . 7741/20.03.2025

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre
privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str.Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe)

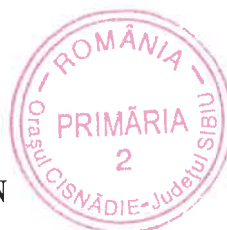
Având în vedere prevederile art.136 alin.8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str.Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe).

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

Numita Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe), prin adresa nr. 1778/21.01.2025 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 436 mp, atribuit în condițiile Legii nr. 15/2003, pe care a edificat o locuință S+P+M.

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

PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN





KLARUS EVALUARE
CUI: 34683544 | J32/593/2015
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0840
Sibiu Str. Ștrandului, nr.10, Sc.E, Ap.61, jud. Sibiu
office@klarus.ro | Tel: 0724 250 700

Nr. raport: 25027/10.03.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	6635 / 11 MAR 2025
Nr. ieșire	/

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan în suprafața de 436 mp, situat în
Cisnădie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu

Client: ORASUL CISNADIE

Utilizator: ORASUL CISNADIE

Stimați parteneri.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății de tip: Teren intravilan în suprafața de 436 mp, cu destinația rezidențială, construire de locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P-P+2 niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primăria Orasului Cisnădie), situat în Cisnădie, Str. Prunului, nr. 8, jud. Sibiu.

În acest scop, am realizat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății pentru scopul solicitat și anume fundamentarea pretului de vânzare.

Albu Cosmin-Alexandru, membru titular ANEVAR EPI, EBM cu legitimația nr. 10050, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **10.03.2025**, este:

46.000 EUR, echivalent a 228.878 LEI

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valorii estimate se aplică TVA după caz

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin-Alexandru
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Acreditat EPI ANEVAR
Administrația Klarus Evaluare



Cosmin-Alexandru Albu



Semnat digital de
Cosmin-Alexandru Albu
Data: 2025.03.10
15:59:23 +02'00'

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	7
CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI	7
SCOPUL EVALUĂRII	7
TIPUL VALORII ESTIMATE	7
PROPRIETATEA EVALUATA.....	8
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
DATA EVALUĂRII	9
DATA INSPECȚIEI	9
IPOTEZE SEMNIFICATIVE	10
IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE	11
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	11
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR	12
CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV	13
2. PREZENTAREA DATELOR	14
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIERE JURIDICĂ	14
IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE EVALUATE	14
DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚII	14
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	16
DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	16
ISTORICUL PROPRIETĂȚII (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE).....	17
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	18
ANALIZA CERERII	19
ANALIZA OFERTEI	25
ECHILIBRUL PIETEII	26
4. EVALUARE	28
CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	28
EVALUAREA PROPRIETĂȚII	30
ESTIMAREA VALORII TERENULUI	30
Metodologie specifica de evaluare	32
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	37
6. ANEXE.....	38
INFORMATII PIATA	38
DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII	61
FOTOGRAFIILE.....	70
LOCALIZARE.....	71

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Client	ORASUL CISNADIE CUI: 4406002		
Utilizator:	ORASUL CISNADIE		
Data evaluării :	10.03.2025		
Data inspecției:	27.02.2025		
Descrierea proprietății	<p>Teren intravilan in suprafata de 436 mp, topografie in usoara panta, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P-P+2niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cismadie), situat in Cismadie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu.</p> <p>Cu ocazia inspectiei s-a constata ca pe teren este edificata constructia C1 cu regim de inaltime S+P+M, PIF 2014, Sc 155 mp; Scd: 413 mp, proprietatea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra (Conform CF, OPREA Anca Dumitra Conform Nota de comana 5326/26.02.2025). Avand in vedere obiectul si scopul evaluarii si anume evaluarea terenului obtinut in baza legii 15/2003, raportul de evaluare se realizeaza in ipoteza semnificativa speciala in care terenul este liber de constructii.</p>		
An construire / modernizări	-		
Adresa proprietății	Cismadie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu, COD POSTAL 555300		
Vecinătăți proprietății	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situata in zona periferica a localitatii Cismadie.In zona se afla terenuri libere situate in intravilanul si extravilanul localitatii, proprietati agricole si proprietati rezidentiale nou construite		
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Bransat
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	Inexistenta
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Bransat
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	Bransat
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Bransat
Proprietar	Domeniul privat al orasului Cismadie asupra Terenului; Ciurbe (Oprea) Anca Dumitra asupra		

	construcției neevaluate																										
Utilizare actuala	Teren intravilan																										
Identificarea proprietății	Cartea Funciară nr.103862 Cismădie, Nr. Cerere 5035 din 20.01.2025, Nr.CAD 103862;																										
Descrierea juridică a proprietății	<p style="text-align: right;">A. Partea I. Descrierea imobilului</p> <p style="text-align: right;">Nr. CF vechi: 9944 Nr. topografic: 6235/1/6</p> <p>TEREN intravilan Adresa: Loc. Cismădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>103862</td> <td>436</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Construcții</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Crt</th> <th>Nr cadastral Nr. topografic</th> <th>Adresa</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1.1</td> <td>103862-C1</td> <td>Loc. Cismădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu</td> <td>Nr. niveluri: 5, construită la sol: 155 mp; LOCUINȚA 5+P+N CONSTRUITĂ ÎN ANUL 2014; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 255MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DEȘFĂȘURĂTĂ = 413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCĂTĂRIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARI; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON, POD.</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">B. Partea II. Proprietari și acte</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>57132 / 07/10/2008 Hotărâre nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orașului Cismădie;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI CISMĂDIE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9944)</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>38873 / 10/05/2016 Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE (act administrativ nr. 12453/24-11-2015 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; act administrativ nr. 570/1-04-2016 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; înscris sub semnatura privată nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu.);</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA</td> <td>A1.1</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	103862	436		Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe	A1.1	103862-C1	Loc. Cismădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu	Nr. niveluri: 5, construită la sol: 155 mp; LOCUINȚA 5+P+N CONSTRUITĂ ÎN ANUL 2014; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 255MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DEȘFĂȘURĂTĂ = 413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCĂTĂRIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARI; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON, POD.	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	57132 / 07/10/2008 Hotărâre nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orașului Cismădie;		B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI CISMĂDIE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9944)	A1	38873 / 10/05/2016 Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE (act administrativ nr. 12453/24-11-2015 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; act administrativ nr. 570/1-04-2016 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; înscris sub semnatura privată nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu.);		B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1.1
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																								
A1	103862	436																									
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe																								
A1.1	103862-C1	Loc. Cismădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu	Nr. niveluri: 5, construită la sol: 155 mp; LOCUINȚA 5+P+N CONSTRUITĂ ÎN ANUL 2014; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 255MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DEȘFĂȘURĂTĂ = 413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCĂTĂRIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARI; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON, POD.																								
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																										
57132 / 07/10/2008 Hotărâre nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orașului Cismădie;																											
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI CISMĂDIE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9944)	A1																										
38873 / 10/05/2016 Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE (act administrativ nr. 12453/24-11-2015 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; act administrativ nr. 570/1-04-2016 emis de PRIMĂRIA CISMĂDIE; înscris sub semnatura privată nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu.);																											
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1.1																										
Acesul către proprietate: Sa existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces la limita proprietății sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate;	<p>Tip drum de acces</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Public</p> <p><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviză din drumul de acces)</p> <p><input type="checkbox"/> Servitute</p> <p><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat</p> <p><input type="checkbox"/> Altele</p>																										
Diferențe între situația faptică și situația din documente, constatate în urma inspecției	-																										
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață																										
Valoarea de poartă recomandată	46.000 EUR echivalent a 228.878 RON																										
Curs de referință	4,9756 RON/1 EUR																										
Valoarea de piață a fost stabilită prin metoda:	Abordarea prin comparația directă																										

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin-Alexandru
Evaluator Autorizat EPI EBM
Membru Acordat EPI ANEVAR



1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, **Albu Cosmin Alexandru, membru titular ANEVAR, leg. 10050 valabila 2025**, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Implicarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă
- ✓ Am realizat personal inspecția bunului evaluat in prezentul raport de evaluare
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin-Alexandru

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Accreditat EPI ANEVAR



IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

SOCIETATE: KLARUS EVALUARE

Autorizație Membru Corporativ ANEVAR nr. 0840

Polița de asigurare de răspundere profesională Nr. **53247/ 27.02.2025 emisa de ALLIANZ TIRIAC, Limita de raspundere 50.000 EUR**

CUI 34683544 | J32/593/2015

Sibiu, Str. Strandului, Nr. 10, Sc.E, Ap.61, Jud. Sibiu

office@klarus.ro | 0724 250 700

EVALUATOR: ALBU Cosmin – Alexandru

Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR, Legitimația Nr. 10050

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile

Membru acreditat ANEVAR Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare,

Polița de asigurare de răspundere profesională Nr. **53238/ 28.02.2025 emisa de ALLIANZ TIRIAC, Limita de raspundere 10.000 EUR**

office@klarus.ro | 0724 250 700

CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI

CLIENT: ORASUL CISNADIE

SEDIU SOCIAL: Piata Revolutiei Nr.1, Cisnadiе,, județul Sibiu

CUI: 4406002

UTILIZATOR: ORASUL CISNADIE

SCOPUL EVALUĂRII

În conformitate cu condițiile Contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, am estimat **valoarea de piață** a proprietății, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022, în vederea fundamentării pretului de vânzare.

TIPUL VALORII ESTIMATE

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimată **valoarea de piață** a proprietății expertizate, așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.

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

PROPRIETATEA EVALUATA

Proprietatea imobiliară Teren intravilan in suprafata de 436 mp, topografie in usoara panta, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P-P+2niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie), situat in Cisnatie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu.

ADRESA PROPRIETATE: Cisnatie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu,
COD POSTAL: 555300

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

În cadrul prezentului raport a fost evaluat Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului inregistrat in CF nr.103862 Cisnatie, teren detinut de către Domeniul privat al orasului Cisnatie; Constructie detinuta de catre Ciurbe (Oprea) Anca Dumitra (constructiei neevaluate), drepturi ce reies din urmatoarele documente:

- ✓ Cartea Funciară nr.103862 Cisnatie, Nr. Cerere 5035 din 20.01.2025, Nr.CAD:103862;
- ✓ Certificat de urbanism Nr.40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, proprietatea este grevata de dreptul de folosinta gratuita in conditiile legii 15/2003 in favoarea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini.

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar. Presupunem că informațiile furnizate sunt complete, corecte și adevărate, neasumându-ne nici o responsabilitate în privința aceasta.

Destinația terenului conform documentelor prezentate – destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P-P+2niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie), amplasat în localitatea Cisnatie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu.

Accesul la proprietate este asigurat direct din domeniul public.

Sarcini înscrise în Cartea Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară, din care s-au extras datele prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea este grevata de dreptul de folosinta gratuita in conditiile legii 15/2003 in favoarea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natura legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluari și ca dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietatea este detinuta în proprietate absoluta, este libera de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenul a fost identificat în baza documentatiei cadastrale puse la dispozitie și a indicatiilor primite cu ocazia inspectiei în teren.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **10.03.2025**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna **Martie 2025**. Data evaluării este **10.03.2025**.

DATA INSPECȚIEI

Inspectia a fost efectuată în data de **27.02.2025**, de către inspector Albu Cosmin-Alexandru – leg. nr. 10050/2025. Valoarea este valabila în ipoteza ca starea fizica a proprietății nu s-a modificat între data inspectiei și data evaluării.

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzacționabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Starea fizică a proprietății se considera ca nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție (procurate în mod rezonabil) la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată,

inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor

IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE

- ✓ Cu ocazia inspecției s-a constatat că pe teren este edificată construcția C1 cu regim de înălțime S+P+M, PIF 2014, Sc 155 mp; Scd: 413 mp, proprietatea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra (Conform CF, OPREA Anca Dumitra Conform Nota de comana 5326/26.02.2025). Având în vedere obiectul și scopul evaluării și anume evaluarea terenului obținut în baza legii 15/2003, raportul de evaluare se realizează în ipoteza semnificativă specială în care terenul este liber de construcții.
- ✓ Conform extras CF, proprietatea este grevată de dreptul de folosință gratuită în condițiile legii 15/2003 în favoarea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială semnificativă în care proprietatea este liberă de sarcini

RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

- ✓ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- ✓ Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Conținutul acestui Raport de Evaluare și al Anexelor este confidențial părților cărora îi sunt adresate pentru scopul specific la care se referă acestea și pentru uzul exclusiv de către aceasta parte. În consecință, nu ne asumăm nicio

răspundere fata de nici o alta parte in ceea ce privește întregul conținut sau părți ale acestuia.

- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

Documente juridice:

- ✓ Cartea Funciară nr.103862 Cismădie, Nr. Cerere 5035 din 20.01.2025, Nr.CAD:103862;
- ✓ Certificat de urbanism Nr.40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cismădie

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Pagini de internet de profil: imobiliare.ro, olx.ro, lajumat.ro, stori.ro ; remax.ro
- ✓ Reviste de profil
- ✓ HCL Cismădie cu privire la nivelul taxelor și impozitelor aplicate persoanelor fizice și juridice pentru anul 2025
- ✓ Rapoarte anuale ale companiilor imobiliare NAI, DTZ, Colliers
- ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ date statistice ale Institutului Național de Statistică,

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2. PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIERE JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară Teren intravilan liber de constructii, in suprafata de 436 mp, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P-P+2niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cisnădie).

Accesul la proprietate este asigurat direct din domeniul public

ADRESA PROPRIETATE: Cisnădie, Str.Prunului, nr.8, jud.Sibiu

COD POSTAL: 555300

Proprietatea imobiliară este înscrisă in Cartea Funciară nr.103862 Cisnădie, Nr. Cerere 5035 din 20.01.2025

Descrierea proprietății conform Extras CF: Teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii.

Conform extras CF, proprietatea este grevata de dreptul de folosinta gratuita in conditiile legii 15/2003 in favoarea persoanei fizice CIURBE Anca Dumitra. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala semnificativa in care proprietatea este libera de sarcini.

IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE EVALUATE

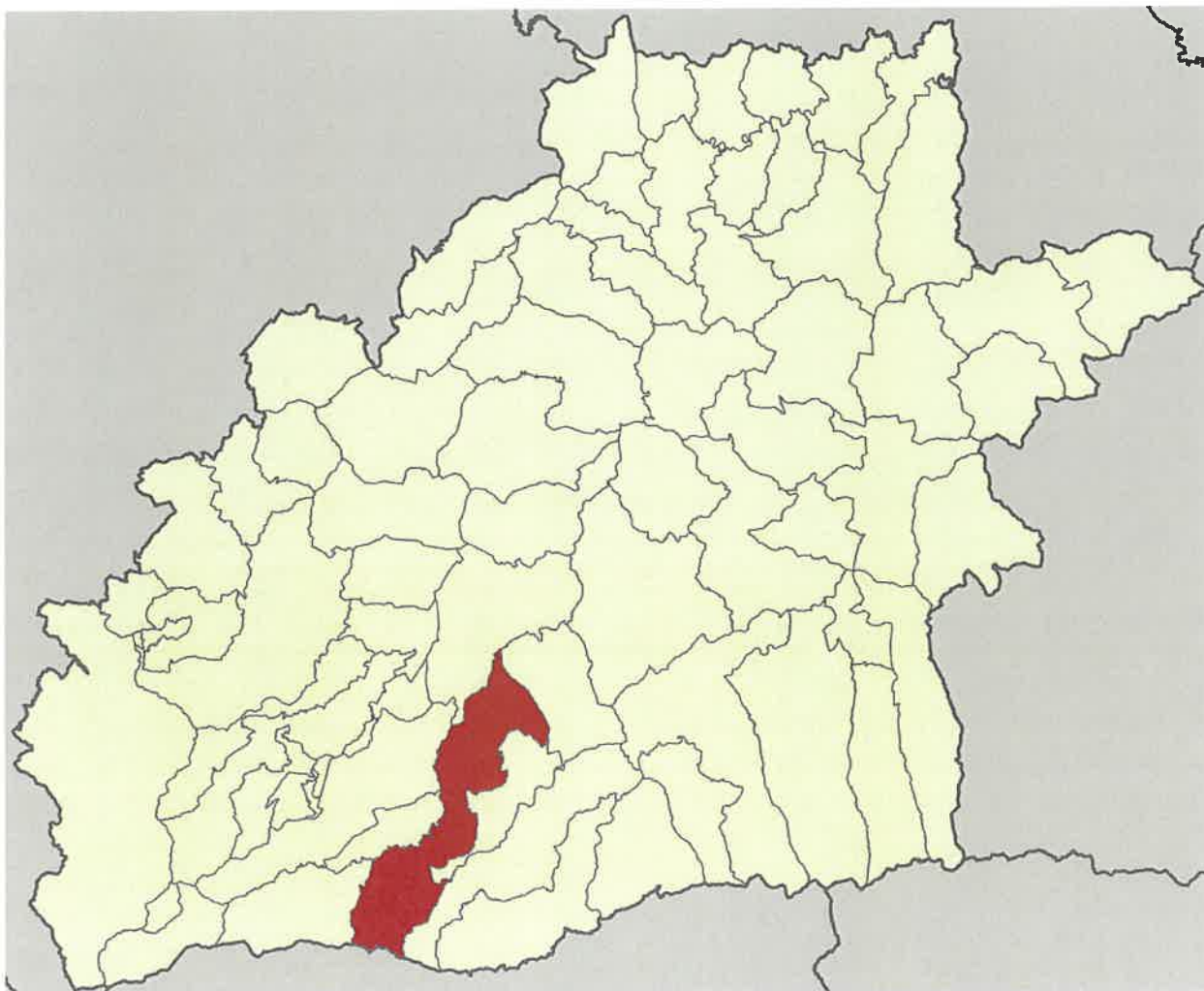
Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚII

Cisnădie este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara. Se află la 10 km sud de Sibiu, pe valea pârâului Argintului și a pârâului Ursului, la poalele Măgurii Cisnădiei întemeiat cu opt secole în urmă, dar care își păstrează atât de bine aspectul pitoresc. În Evul Mediu, Cisnădia, cunoscută pe atunci sub numele german Heltau, era faimoasă datorită atelierelor de fabricat seceri și coase, dar mai ales pentru cele de prelucrare a postavului. Acest lucru a stârnit invidia chiar și a celor mai pricepuți meșteșugari din Sibiu care căutau mereu metode de asuprire a cisanădienilor.

În secolele XVIII-XX aceste ateliere s-au transformat în manufacturi și fabrici, în perioada comunistă Cisnădia fiind cunoscută ca un adevărat centru al industriei textile. Covoarele din lână fabricate aici erau vândute în lumea întreagă. Astăzi, orașelul este mai degrabă unul turistic ce atrage prin peisajul încântător și prin coloritul vesel al clădirilor.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Cisnădie se ridică la 22.277 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 14.282 de locuitori.



Proprietatea se afla in zona periferica a localității Cisnădie, zona fiind caracterizata ca o zona mixta, compusa in principal din terenuri situate in intravilanul si extravilanul localitatii, din proprietati Agricole si locuinte rezidentiale unifamiliale.

Accesul in zona se realizează atât cu autoturismele personale, fiind la o distanta mare fata de Gara CFR Sibiu . Zona este bine aprovizionata existând numeroase magazine de cartier si magazine tip Supermarket la o distanta de cca. 1 km .

Puncte de interes:

- Supermarketurile „Profi” si “Penny”, magazine mixte - sunt situate la distanță medie si mare de cca 1 km;
- Aria Cisnădie si Sala Polivalenta la distanta medie
- unități bancare: Sunt amplasate la distanță medie;
- unitati de invatamant: Sunt amplasate la distanță medie;

Aspectul urbanistic si estetic: zona in dezvoltare, conversie din zona agricola

Toate aceste aspecte fac ca zona in care este situata proprietatea subiect sa fie atractiva pe piata imobiliara rezidențială a localității Cismănești

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Tip drept proprietate: deplin

Suprafață teren: 436 mp

Teren in surplus/exces: nu a fost identificat teren in exces /surplus

Forma: usor neregulata

Inclinație/panta: usoara panta

Situatia ocupanților: teren liber, fara constructii

Contracte de concesiune / închiriere: nu e cazul

Certificat de urbanism -Destinație: cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P-P+2niveluri, (conform CU 40 din 27.01.2025 emis de Primaria Orasului Cismănești)

Vecinătățile terenului: : terenuri libere situate in intravilanul si extravilanul localitatii, proprietati agricole si proprietati rezidentiale nou construite

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei

Rețea urbană de apă: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei

Rețea urbană de termoficare: nu este cazul

Rețea urbană de gaze: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei

Rețea urbană de canalizare: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: da, furnizor de servicii – RDS RCS, Telekom, Vodafone, etc.

Împrejmuire: pe toate laturile

Amenajări: teren considerat liber de constructii;

Str.Prunului este sistematizata partial, drum partial asfaltat, partial de macadam, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale, necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul, constructiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin conform legislației fiscale în vigoare și a HCL Cîsnădie cu privire la nivelul taxelor și impozitelor aplicate persoanelor fizice și juridice pentru anul 2025

ISTORICUL PROPRIETĂȚII (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE)

Conform CF

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57132 / 07/10/2008		
Hotărâre nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orașului Cîsnădie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI CÎSNĂDIE <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9944)</i>	
38873 / 10/05/2016		
Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE (act administrativ nr. 12463/24-11-2015 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE; act administrativ nr. 57/01-04-2016 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE; înscris sub semnatura privată nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu.);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.1
	1) CIURBE ANCA DUMITRA	

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori:

- ✓ tipul proprietății
- ✓ caracteristicile proprietății
- ✓ aria pieței definite din punct de vedere geografic
- ✓ proprietăți similare/comparabile

Proprietatea analizată este o proprietate de tip teren intravilan cu destinație rezidențială, situată în zona mixtă, preponderent rezidențială, zona periferică a localității Cisnădie. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile rezidențiale situate în zone periferice ale localității Cisnădie. Proprietatea subiect fiind un teren de construcții intravilan cu destinație rezidențială, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale situate în zona mediană a localității Cisnădie, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate ale jud.Sibiu.

Zona analizată este zona periferică a localității Cisnădie.

Utilizatori acestor proprietati sunt de obicei, persoanele fizice cu venituri peste medie care doresc să isi satisfaca nevoia de locuire sau persoanele stabile financiar ce doresc o investitie pe termen mediu si lung.

Istoric Evoluție:

Cu o dezvoltare semnificativa atât in prezent cat si in anii precedenți, piața spatiilor rezidențiale a condus la extinderea zonelor construite ale municipiului Sibiu cat si a localităților învecinate, iar in ultima perioada se cunoaste o conversie a zonelor agricole in zone rezidentiale.

ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorințele, puterea de cumpărare si preferințele consumatorilor. Pentru ca pe piața imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curenta.

Factorii care influenteaza cererea de locuinte: populatia din aria de piata a municipiului Sibiu si Cisnădie, nivelul veniturilor salariale, tipologia locurilor de munca si rata somajului.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Cisnădie se ridică la 22.277 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 14.282 de locuitori.

Cisnădie, Judetul Sibiu

Date statistice	
Cisnădie, Judetul Sibiu	
Numar agenti economici	
3.127 agenti economici	
5,30% din totalul agentilor economici din Judetul Sibiu	
Cifra de afaceri	
1,6 Miliarde lei (373,7 milioane euro)	
2,97% din cifra de afaceri din Judetul Sibiu	
Numar angajati	
4.617 angajati	
4,29% din totalul de angajati din Judetul Sibiu	
Profit	
159,8 milioane lei (36,3 milioane euro)	
2,21% din profitul net realizat In Judetul Sibiu	

Top firme Cisnadie, Judetul Sibiu

Cifra de afaceri Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa cifra de afaceri	Numar de angajati Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa numarul de angajati	Profit Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa profit
1. SOMAREST SRL Str. TRANSILVANEI 1, Cisnadie, Judetul Sibiu 351,1 milioane lei (79,8 milioane euro)	1. SOMAREST SRL Str. TRANSILVANEI 1, Cisnadie, Judetul Sibiu 917 angajati	1. SWOBODA SIBIU S.R.L. Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu 13,9 milioane lei (3,2 milioane euro)
2. SWOBODA SIBIU S.R.L. Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu 327,2 milioane lei (74,4 milioane euro)	2. SWOBODA SIBIU S.R.L. Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu 549 angajati	2. YND IMOB SRL Str. VERZARIEI 34, Cisnadie, Judetul Sibiu 6,2 milioane lei (1,4 milioane euro)
3. CARGO TRANS SRL Str. SELIMBARULUI 177, Cisnadie, Judetul Sibiu 40,8 milioane lei (9,3 milioane euro)	3. RAGUSE MEDIZINISCHE PRODUKTE ROMANIA ... Str. MALINULUI 12, Cisnadie, Judetul Sibiu 218 angajati	3. PAN ADAMI SRL Str. TRANSILVANEI 5, Cisnadie, Judetul Sibiu 4,7 milioane lei (1,1 milioane euro)
4. PAN ADAMI SRL Str. TRANSILVANEI 5, Cisnadie, Judetul Sibiu 32,5 milioane lei (7,4 milioane euro)	4. ASSAULT PROTECT SRL Str. Liviu Ciulei -, Cisnadie, Judetul Sibiu 159 angajati	4. CARGO TRANS SRL Str. SELIMBARULUI 177, Cisnadie, Judetul Sibiu 4 milioane lei (905.146 euro)
5. BEST SRL Str. TRANSILVANIA 6, Cisnadie, Judetul Sibiu 27,9 milioane lei (6,3 milioane euro)	5. ROMTAP.PROD.COM. SRL Str. SELIMBARULUI 30A, Cisnadie, Judetul Sibiu 146 angajati	5. ENDOVASC SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMIT... Str. CISNADIEI 248, Cisnadie, Judetul Sibiu 3,5 milioane lei (787.647 euro)
MAI MULT	MAI MULT	MAI MULT

Top domenii Cisnadie, Judetul Sibiu

Cifra de afaceri Domeniile cu cea mai mare cifra de afaceri Cisnadie, Judetul Sibiu
1. CAEN: 1520 - Fabricarea incaltamintei 351,1 milioane lei (79,8 milioane euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule 327,2 milioane lei (74,4 milioane euro)
3. CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale 113,1 milioane lei (26,2 milioane euro)
4. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri 93,4 milioane lei (21,2 milioane euro)
5. CAEN: 4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente 45,9 milioane lei (10,4 milioane euro)
MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

Numar de angajati Domeniile cu cei mai multi angajati Cisnadie, Judetul Sibiu
1. CAEN: 1520 - Fabricarea incaltamintei 917 angajati
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule 545 angajati
3. CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale 319 angajati
4. CAEN: 2660 - Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic si electroterapie 218 angajati
5. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri 189 angajati
MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

Profit

Domeniile cu cel mai mare profit Cisnădie, Județul Sibiu

1. CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
17,5 milioane lei (4 milioane euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
19,9 milioane lei (9,2 milioane euro)
3. CAEN: 6201 - Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
10,4 milioane lei (2,4 milioane euro)
4. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
9,7 milioane lei (2,2 milioane euro)
5. CAEN: 4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
6,8 milioane lei (1,5 milioane euro)

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

<https://www.topfirme.com/judet/sibiu/localitate/cisnadia/>

Sibiu, Județul Sibiu

Date statistice

Sibiu, Județul Sibiu

Numar agenti economici

31.482 agenti economici
53,34% din totalul agentilor economici din Județul Sibiu

Cifra de afaceri

27 Miliarde lei (6,1 Miliarde euro)
48,73% din cifra de afaceri din Județul Sibiu

Numar angajati

58.187 angajati
54,05% din totalul de angajati din Județul Sibiu

Profit

2,9 Miliarde lei (656,7 milioane euro)
39,90% din profitul net realizat in Județul Sibiu

Top firme Sibiu, Județul Sibiu

Cifra de afaceri

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după cifra de afaceri

1. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Județul Sibiu
4,4 Miliarde lei (995,3 milioane euro)
2. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Județul Sibiu
1,3 Miliarde lei (298,8 milioane euro)
3. THYSSENKRUPP BILSTEIN S.A.
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu
1,1 Miliarde lei (242,4 milioane euro)
4. COMPA SA
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu
767,2 milioane lei (174,4 milioane euro)
5. GRUPO ANTOLIN SIBIU SRL
Str. EUROPA UNITA 7, Sibiu, Județul Sibiu
629,5 milioane lei (119 milioane euro)

MAI MULT

Numar de angajati

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după numărul de angajati

1. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Județul Sibiu
3.616 angajati
2. COMPA SA
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu
1.792 angajati
3. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Județul Sibiu
1.788 angajati
4. SIMEA SIBIU S.R.L.
Str. FLORIAN RIEGER 8, Sibiu, Județul Sibiu
1.442 angajati
5. THYSSENKRUPP BILSTEIN S.A.
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu
1.278 angajati

MAI MULT

Profit

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după profit

1. BT DIRECT IFN S.A.
Str. CINDRELULUI 4, Sibiu, Județul Sibiu
390,9 milioane lei (88,8 milioane euro)
2. CARPATICA ASIG S.A.
Str. NICOLAUS OLAHUS 5, Sibiu, Județul Sibiu
176,4 milioane lei (40,1 milioane euro)
3. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Județul Sibiu
54,5 milioane lei (12,4 milioane euro)
4. SCANDIA FOOD SRL
Str. POPULUI 133, Sibiu, Județul Sibiu
39,3 milioane lei (8,9 milioane euro)
5. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Județul Sibiu
31,4 milioane lei (7,1 milioane euro)

MAI MULT

Top domenii Sibiu, Judetul Sibiu

Cifra de afaceri

Domeniile cu cea mai mare cifra de afaceri Sibiu, Judetul Sibiu

1. CAEN: 2931 - Fabricarea de echipamente electrice si electronice pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
4,7 miliarde lei (1,1 miliarde euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
2,3 miliarde lei (522,7 milioane euro)
3. CAEN: 2611 - Fabricarea subsansamblurilor electronice (module)
1,5 miliarde lei (330 milioane euro)
4. CAEN: 2790 - Fabricarea altor echipamente electrice
1,4 miliarde lei (308,5 milioane euro)
5. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
1,2 miliarde lei (275,1 milioane euro)

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

Numar de angajati

Domeniile cu cei mai multi angajati Sibiu, Judetul Sibiu

1. CAEN: 2931 - Fabricarea de echipamente electrice si electronice pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
4.363 angajati
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
3.952 angajati
3. CAEN: 2611 - Fabricarea subsansamblurilor electronice (module)
3.314 angajati
4. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
2.505 angajati
5. CAEN: 6201 - Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
2.080 angajati

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

Profit

Domeniile cu cel mai mare profit Sibiu, Judetul Sibiu

1. CAEN: 6492 - Alte activitati de creditare
392,7 milioane lei (89,3 milioane euro)
2. CAEN: 6512 - Alte activitati de asigurari (exceptand asigurarile de viata)
176,4 milioane lei (40,1 milioane euro)
3. CAEN: 6201 - Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
171,6 milioane lei (39 milioane euro)
4. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
99,2 milioane lei (22,5 milioane euro)
5. CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
97,1 milioane lei (22,1 milioane euro)

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

<https://www.topfirme.com/iudet/sibiu/localitate/sibiu/>

La sfârșitul lunii ianuarie 2025, în evidențele Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă Sibiu erau înregistrați 5.922 șomeri (din care 2.724 femei), rata șomajului fiind de 3,00%, mai mare cu 0,16 pp decât valoarea înregistrată în luna decembrie 2024.

Din totalul de 5.922 persoane înregistrate în evidențele AJOFM Sibiu 1223 erau beneficiare de indemnizație de șomaj, iar 4.699 erau șomeri neindemnizați. În ceea ce privește mediul de rezidență, 4.223 șomeri provin din mediul rural și 1.699 sunt din mediul urban.

Structura șomajului pe grupe de vârste se prezintă sugestiv astfel:

Grupa de vârstă	Stoc la finele lunii
Total	5922
< 25 ani	625
între 25-29	461
între 30-39	1491
între 40-49	1498
între 50-55	769
peste 55 ani	1150

Șomerii cu studii primare sau fără studii (50,00%) au ponderea cea mai mare în totalul șomerilor înregistrați în evidențele AJOFM Sibiu, urmat de cei cu studii gimnaziale (23,99%), (11,17%) cu studii profesionale, (9,89%) cu studii liceale și postliceale iar cei cu studii superioare sunt 4,93% din totalul șomerilor înregistrați.

Structura șomerilor înregistrați pe nivel de ocupabilitate, stabilit prin profilare, se prezintă astfel: 879 persoane foarte greu ocupabile, 2.524 greu ocupabile, 2.269 mediu ocupabile, iar 250 sunt persoane ușor ocupabile. Încadrarea într-o categorie de ocupabilitate se realizează ca urmare a activității de profilare a persoanelor înregistrate în evidențele noastre.

<https://www.oradesibiu.ro/2025/02/28/creste-numarul-de-someri-in-judetul-sibiu-la-inceput-de-an/>

Disponibilitatea finanțării:

Data ultimei ședințe a CA pe probleme de politică monetară: 14.02.2025

(% per annum)

Valabile din:	Rata dobânzii de politică monetară	Rata dobânzii la facilitatea de creditare	Rata dobânzii la facilitatea de depozit
8 aug.2024	6,50	7,50	5,50
8 iul.2024	6,75	7,75	5,75
11 ian.2023	7,00	8,00	6,00
9 nov.2022	6,75	7,75	5,75
6 oct.2022	6,25	7,25	5,25
8 aug.2022	5,50	6,50	4,50

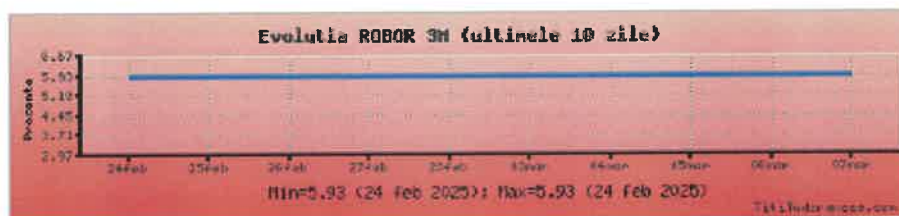
<https://www.bnr.ro/1970-rata-dobanzii-de-politica-monetara>

Rata dobanzii de referinta ROBOR 3M (depozite interbancare la termen de trei luni incepand cu data valutei spot)

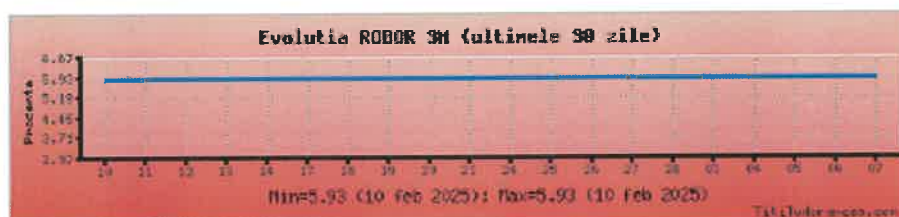
Rata dobanzii de referinta ROBOR 3M (depozite interbancare la termen de trei luni incepand cu data valutei spot)

Nota: ROBOR = Romanian Interbank Offer Rate
Istoric si grafice bazate pe informatiile publicate de Banca Nationala a Romaniei.

Ultimele 10 zile bancare



Ultimele 30 de zile



Ultimele 365 de zile



https://www.titudorancea.com/z/robor_3m.htm

În prezent, în apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Preturile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată din populație cu venituri peste medie sau chiar mari) este în creștere bazată pe tendința de dezvoltare a mun. Cisnădie și a orașului Sibiu ca important pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri peste medie.

ANALIZA OFERTEI

Pe piață imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele de proprietăți rezidențiale provin din partea dezvoltatorilor de ansambluri rezidențiale și din partea persoanelor fizice deținătoare de astfel de spații. În prezent au fost identificate mai multe zone din oraș cu astfel de dezvoltări.

Piața imobiliară din Cisnădie, datorită proximității față de orașul Sibiu a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial, industrial.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este ridicată datorită poziționării proprietății într-o zonă periferică a localității cu potențial de dezvoltare datorat disponibilității de teren liber. Ofertele de vânzare vin în general atât din partea persoanelor fizice cât și a celor juridice și provin din dezmembrarea unor loturi de teren mai mari introduce în intravilan cu potențial de conversie rezidențială.

În prezent nivelul prețurilor se menține constant, dat fiind faptul că accesul la finanțare a devenit mai facil datorită scăderii dobânzilor de referință.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 85 eur/mp și 130 eur/mp.

Centralizator teren destinatie rezidentiala oferite spre vanzare, valabile la 10.03.2025, disponibile pe platformele www.imobiliare.ro si www.olx.ro					
Nr.Crt.	Pret vanzare	Suprafata	Sursa informare	Zona	Pret/mp
1	59.000,00 €	499	https://www.storia.ro	Magura	€ 118,24
2	78.100,00 €	710	https://www.storia.ro	Magura	€ 110,00
3	90.000,00 €	755	https://www.storia.ro	Magura	€ 119,21
4	175.000,00 €	1508	https://www.storia.ro	Magura	€ 116,05
5	159.000,00 €	1505	https://www.storia.ro	Magura	€ 105,65
6	52.000,00 €	600	https://www.imobiliare.ro	Livada	€ 86,67
7	134.900,00 €	1256	https://www.imobiliare.ro	Sala Polivalenta	€ 107,40
8	62.200,00 €	622	https://www.imobiliare.ro	Sala Polivalenta	€ 100,00
9	75.500,00 €	755	https://www.storia.ro	Magura	€ 100,00
10	97.240,00 €	748	https://www.storia.ro	Casa Apa	€ 130,00
11	132.000,00 €	1049	https://www.storia.ro	Casa Apa	€ 125,83
12	175.000,00 €	1850	https://www.olx.ro	Cisnadioara	€ 94,59
13	149.900,00 €	1340	https://www.storia.ro	Cisnadioara	€ 111,87
14	45.000,00 €	500	https://www.storia.ro	Cisnadioara	€ 90,00
15	45.000,00 €	450	https://www.storia.ro	Cisnadioara	€ 100,00
16	130.000,00 €	1100	https://www.storia.ro	Cisnadioara Ciresilor	€ 118,18
17	73.625,00 €	775	https://www.storia.ro	Cisnadioara Apfelhouse	€ 95,00
18	59.000,00 €	500	https://www.storia.ro	Cisnadioara Magura	€ 118,00
MINIM					€ 86,67
MAXIM					€ 130,00
MEDIU					€ 108,15
MEDIAN					€ 108,70

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte ca să înceapă noua construcție. Finalizarea clădirii și închirierea poate să fie decalată în timp față de cerere și prin urmare, în general pe termen scurt, piețele sunt în dezechilibru.

Analiștii și participanții pe piață descriu activitatea piețelor imobiliare în diferite moduri. O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile. O piață în cădere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. La fel ca și ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Totuși ciclul imobiliar nu este totuși sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung sau secular depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Dacă economia locală poate

asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și să genereze noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutare de lucru. Tipul specific de locuri de muncă oferite va determina nivelul de venituri în localitate.

Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului. Începerea de noi construcții depinde mult de fluctuațiile în rata dobânzii și de aceea activitatea imobiliară devansează ciclul afacerilor. Gradul de ocupare și rata absorbției pot fi considerați indicatori ai ciclului pe termen scurt.

Indicatorii pe termen scurt reflectă în mod obișnuit numai viitorul imediat. Rata dobânzii este foarte schimbătoare, iar gradul de ocupare și rata de absorbție pot fi mai greu previzionate pe mai mult de 2-3 ani.

Indicatorii pe termen lung includ baza economică și infrastructura planificată.

CONCLUZIE PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA : 85 eur/mp si 130 eur/mp.

4. EVALUARE

CEA MAI BUNA UTILIZARE

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (Paragraful 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a bunurilor 2022).

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

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibila fizic – dimensiunile și forma, suprafata, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
3. Fezabila financiar – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata și aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala și de toate utilizările potențiale. Având in vedere specificul proprietății studiate Cea mai bună utilizare a terenului este in ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilitatii legale

Zona este destinată exclusiv terenurilor intravilane cu destinație rezidențială, orice altă destinație nefiind permisă. Asadar din acest punct de vedere terenul poate fi utilizat exclusiv pentru proprietăți Rezidențiale.

b. Testul posibilitatii fizice

Zona in care se afla terenul de evaluat nu este expusa riscurilor de inundatii, alunecari de teren, cutremure. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți rezidențiale. Structura geologica a solului permite acest tip de constructii.

Utilitatile sunt disponibile în zona și au capacitatea necesară unui amplasament rezidențial.

c. Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit care sa acopere toate costurile de construire, in cazul terenului liber sau de conversie in cazul proprietatii imobiliare construite.

Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar.

În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții rezidențiale.

d. Testul productivitatii maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți rezidențiale, în limitele impuse de urbanismul local (vezi Certificat de urbanism).

In cazul de fata, singura utilizare legala conform certificatului de urbanism este cea rezidentiala.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Exista 1 abordare ce poate fi folosită pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare de tip teren liber: abordarea prin comparații cu tehnicile descrise mai jos.

Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

TEHNICI ALTERNATIVE

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

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

În cadrul acestui raport nu a fost aplicate *tehnici alternative*.

TEHNICILE CAPITALIZARII VENITULUI

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitulului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

Terenul poate fi evaluat și prin **capitalizarea rentei funciare (chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de *valoare de piață* atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

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

sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

În cadrul acestui raport nu a fost aplicate *tehnicele capitalizării venitului*.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe tranzacții comparabile s-a evaluat terenul prin tehnica comparațiilor directe.

În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc, iar în continuare este prezentată.

Metodologie specifică de evaluare

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret, luând în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață.

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data vânzării/ofertei, localizare, utilități, destinație, cu construcție sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva valori de oferte pentru imobile similare, în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare cele mai răspândite/internet, afișe stradale.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe tranzacții comparabile s-a evaluat terenul prin **tehnica comparațiilor directe**. În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc.

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

Grila de comparații:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Condițiile pietei:	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Localizare:	Cisnădie, Str.Prunului, Nr.8	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
Localizare:		similar	similar	similar
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	436	500	710	755
Forma:	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox :	15,554	18	24	28
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	la limita	la limita
Zonare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Cea mai bună utilizare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Pret total (EURO)		59.000	78.100	90.000
Pret / mp (EURO)		118	110	119

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
data	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Suprafața [mp]	436	500	710	755
PREȚ VÂNZARE EUR		59.000	78.100	90.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 118,00	€ 110,00	€ 119,21
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-11,80 €	-11,00 €	-11,92 €
Justificare corecții	Comparabilele utilizate sunt oferte de vânzare. Din informațiile deținute, marja de negociere se situează în intervalul 5 - 10% pentru proprietăți similare, marja de 5% fiind cea mai frecvent întâlnită			
Pret de vânzare corectat		106,20	99,00	107,29
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții

Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	normale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
LOCALIZARE				
Localizare	Cisnădie, Str.Prunului, Nr.8	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru localizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	436 mp ; regulata	500 mp ; regulata	710 mp ; regulata	755 mp ; regulata
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Raport Laturi	1/2	1/2	1/1	1/1
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru front stradal		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Justificare corectii	Avand in vedere suprafata proprietatilor, nu am considerat necesara aplicarea de corectii suplimentare pentru raportul laturilor/front la strada			
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	la limita	la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii, considerandu-se ca proprietarii constructiei au suportat costurile de bransament la utilitati.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat		€ 106,20	€ 99,00	€ 107,29
Preț corectat (Eur/mp)		€ 106,0	€ 99,0	€ 107,0
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(procentual)	0%	0%	0%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(procentual)	0%	0%	0%
Suprafata	436			
Opinie / mp	€ 106,0			
Valoare estimata EURO	46.000			
Valoare RON	228.878			
Curs valutar	4,9756			
Data evaluarii	10-Mar-25			

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, Comparabila C1 rezultând valoarea unitară a terenului de:

46.000 EUR, echivalent a 228.878 LEI

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piata	= 46.000 EUR
Abordarea prin cost	= nu a putut fi aplicata
Abordarea prin venit	= nu a putut fi aplicata

Abordarea prin piața: 46.000 EUR.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvare

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanță rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**teren destinat locuitorilor unifamiliale**) și scopul evaluării (**fundamentarea pretului de vanzare.**), este **analiza pe perechi de date** din cadrul **abordării prin piață**. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Astfel valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

46.000 EUR, respectiv 228.878 LEI

la cursul valutar de 4,9756 lei/EUR, valabil pentru data de redactare a evaluării.



6. ANEXE

INFORMATII PIATA


Informatii piață teren

Comparabila 1

storia Devânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

TePotAjuta >

[Inapoi](#) Distribuie Salvează



Teren intravilan cu PUZ, Utilitati in Cîsnădie!

59 000 € 118 €/m²

Cîsnădie, Sibiu

TePotAjuta
TePotAjuta
☎ 0752 396 122

Număr

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	500 m ²
Dimensiuni:	499 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> padure <input checked="" type="checkbox"/> munte <input checked="" type="checkbox"/> camp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Terenul se află într-o zonă rezidențială, exclusiv de case noi la ieșirea din Cisnădie spre Cisnădioara.

Mai mult 

ID: 9252888

 Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.03.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-utilitati-in-cisndie-IDCP68?_gclid=1*109n624*_gclid=aw*RONMLjE3Mzk0NDMzOTcuQ2p3S0NBaUFxckc5QmhBVkVpd0FhUHU1enVDZDRlRVptNkrhX1BmTWfOeGd1TDJDTGxiLWdWUEVNdN2bEZiMTVySkoxU25Hc0xKNUhCb0M4c0FRQXZEX0J3RQ.*_gclid=au*OTg5MTkyOTMuMTczOTM1Mzc5NA..*_gclid=ga*MTk5NjcwMjk0Ny4xNzM5MzUzNzkz*_gclid=ga_1XTP46N9VR*MTc0MDY0MDU1MC42LjEuMTc0MDY0MDYzMC4wLjAuMA..

Comparabila 2

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

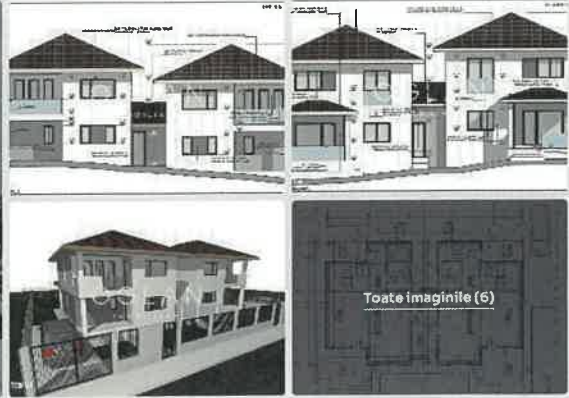
Contul meu

Adaugă anunț

Oglen Imobiliare >

← Înapoi

Distribuite Salvează



Teren cu puz si autorizatie, Cisnadie

78 100 € 110 €/m²

Strada Livezilor, Cisnadie, Sibiu



Ioana Fieser
Oglen Imobiliare
0758 488 462

Teren de vânzare

710m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	710 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate unică! Teren intravilan cu PUZ și autorizație în zona Cisnădie!

Îți dorești să construiești într-o zonă liniștită, dar aproape de oraș? Acest teren intravilan de 710 mp, cu o deschidere generoasă de 24 metri la drum, este exact ce cauți!

Localizare: Cisnădie
Suprafață: o parcela în suprafața de 710 mp și cea de-a doua parcela în suprafața de 720 mp
Deschidere: 24 m
Utilități: curent și apă disponibile
PUZ și autorizație – pregătit pentru construcție!

Preț: 110 euro/mp

Profită de această oportunitate și începe proiectul tău de casă chiar acum!

Pentru detalii și vizionare, sună-mă la nr [Contactează](#).

Mai puțin ^

ID: 9262924

 Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 21.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-si-autorizatie-cisnadie-IDCR10.html?_gl=1*1oxa4ec*_gcl_aw*R0NMLjE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhjREp0YjJxdmtISUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LiE3Mzk1MiM0NzI..*_ga*MTgwMzM0MzlvMv4xNjkvNDM3NiA0*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MjgzLiAuMC4w

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Comparabila 3

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

WELHOME

Inapoi

Distribuire ♡ Salvează



PROIECT DE PLAN DE ÎMPARTĂȘIRE
 Împărțirea terenului în parcele este realizată în conformință cu art. 272 din Legea nr. 347/2004 privind Codul de Urbanism, aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 103/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării acestui proiect.
 Scopul prezentei lucrări este de a stabili configurația și dimensiunile terenurilor rezultate din împărțirea terenului în parcele, în conformință cu prevederile art. 272 din Legea nr. 347/2004 privind Codul de Urbanism, aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 103/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării acestui proiect.
 Proiectul prezintă configurația și dimensiunile terenurilor rezultate din împărțirea terenului în parcele, în conformință cu prevederile art. 272 din Legea nr. 347/2004 privind Codul de Urbanism, aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 103/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării acestui proiect.
 Proiectul prezintă configurația și dimensiunile terenurilor rezultate din împărțirea terenului în parcele, în conformință cu prevederile art. 272 din Legea nr. 347/2004 privind Codul de Urbanism, aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 103/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării acestui proiect.
 Proiectul prezintă configurația și dimensiunile terenurilor rezultate din împărțirea terenului în parcele, în conformință cu prevederile art. 272 din Legea nr. 347/2004 privind Codul de Urbanism, aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 103/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării acestui proiect.

Parcela	Suprafață (m ²)	Formă	Observații
1	110814	...	...
2	111402	...	...
3	111403	...	...



Parcela	Suprafață (m ²)	Formă	Observații
1	110814	...	...
2	111406	...	...

Parcela	Suprafață (m ²)	Formă	Observații
1	110814	...	...
2	111406	...	...

Teren intravilan-constructii, Magura, Clisnadie – toate utilitatile

90 000 € 119 €/m²

Clisnadie, Sibiu

Ciprian Zeres
 WELHOME
 ☎ 0753 277 310

Nume*

Teren de vânzare

755m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	755 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj!

Descriere

Teren intravilan-construcții, Magura, Cismădie - toate utilitățile.

Va propunem spre vânzare 2 parcele de teren, ambele cu suprafața de 755 mp

- Dimensiuni 28 ml X 27 ml
 - deschidere la două drumuri
 - apă, canalizare, curent, fibra optică pe teren. Gazul este peste drum
 - certificat de urbanism
 - zona aerisită în dezvoltare, cu priveliște frumoasă asupra munților și a cetății.
 - Facilități: sala polivalentă, SPA, paroc, strand, terenuri sport, etc.
- Pret: 90000 euro/parcela - COMISION 2%

Telefon: [Contactează](#).

Mai puțin ^

ID: 9229975

[Raportează](#)

ID în birou: CP2317161

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construcții-magura-cismădie-toate-utilitățile-IDCJ8z.html?_gclid=1*ntu0bi*_gclid=aw*RONMLjE3NDAXMzlwMzguQ2p3SONBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQOt3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEkORWdkWXhjREp0YjJxdmtlSUROWElvN3IQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZEX0J3RQ..*_gclid=au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.*_gclid=ga*MTgwMzM0MzlyMy4xNikwNDM3NiA0*_gclid=ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MzU1LjAuMC4w

Alte Informatii de piata:

storia
De vânzare | Imobiliar | Ansamblu rezidențial | Companii | Index Clienti
Contul meu | **Adaugă anunț**

← Înapoi
Distribuie | Salvează

110814

110815

111402

111403

Teren intravilan - construcții, Magura, Cîsnădie - toate utilitățile

175 000 € 116 €/m²

Cîsnădie, Sitlu

Teren de vânzare

1508m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1508 m ²
Dimensiune:	fără informații
Cand:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Impuneri:	fără informații
Moduri:	fără informații
Tip vânzare:	agenția

Ciprian Zeres
WELHOME
☎ 0753 277 310

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea sistemului de date este S.C. OLI Onview Servicii S.R.L. (Storia) mail mult

Trimite mesajul

Descriere

Teren intravilan - construcții, Magura, Cîsnădie - toate utilitățile.

- Dimensiuni 39.18 m x 64.66 m
descrierea este doar orientativă

Mai mult ▾

ID: 7244588

ID în birou: CP1501092

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări!

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 15.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructii-magura-cisnadie-toate-utilitatile-IDuoDS.html?_gl=1*ntu0bi*_gl_au*R0NMLjE3NDxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3piRzdGektVWVNVcEkORWdkWXhiREpOYjxdmtISUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BMOJob0NFNWdRQXZE X0J3RQ..*_gl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0MzI.*_ga*MTgwMzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0MzI.*_ga_1XT P46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MzU1LjAuMC4w

Platinum Imobiliare >

< Inapoi

Distribuire ♥ Sa



Toate imagiile (5)

Teren cu autorizatie - Utilitatile pe teren - Cistnadie

159 000 € 106 €/m²

Cistnadie, Sibiu



Andreas Birnedru

Platinum Imobiliare

☎ 0757 754 658

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

1505 m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	vezi informații
Suprafață utilă:	1505 m ²
Dimensiuni:	vezi informații
Cară:	vezi informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	munți
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> apă caldă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzare:	agenție

Descriere


Platinum Imobilitate va propune spre vanzare un teren de 1605 mp cu autorizație de construcție pentru doua case în stil mediteranean. Terenul dispune de toate utilitățile, proiect și autorizație construcție. Terenul este situat în Cîsnădie.
Nu ezita! Contactează-ne la numărul de telefon [Contactează](#) și menționează că ai văzut anunțul cu ID: CP1650052!

Mai puțin ^

ID: 7330725

 Raportează

ID în birou: CP1650052

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vezi notificări](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 36.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-utilitatile-pe-teren-cisnadie-IDuL3t.html?_gclid=1*1fyfdwv*_gclid=aw*RONMLjE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhjREp0YjJxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZEX0J3RQ..*_gclid=au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.*_gclid=ga*MTgwMzM0MzlyMv4xNjkwNDM3NjA0*_gclid=TP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MzU1LjAuMC4w

Parcela de teren 600 mp | Bransata la apa si canal | Proiect aprobat | Cismadie

Cismadie, Judetul Sibiu - Vezi Harta

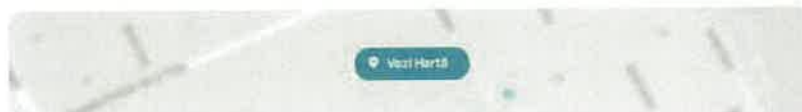
55.57 €/mp

52.000 €

Rebo de la 1.153 RON/lună [simulează credit](#)



Reportează anunț



Partener: Imobiliare.ro Finance

Marian Marcu
Consultant Imobiliare
MAAC Imobiliare **PRO**

0722622403
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Vizionează prin apel video

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

Activează

Descriere

MAAC Imobiliare va prezinta o oportunitate excelenta de investitie in Cismadie! Parcela de teren, situata pe Strada Cetatii, are o suprafata generoasa de 600 mp si dispune de toate facilitatile necesare pentru demararea constructiei.

Caracteristici principale

- Suprafata totala: 600 mp, ideala pentru construirea unei locuinte sau a unei case de vacanta
- Proiect si autorizatie de construire deja obtinute, facilitand inceperea lucrarilor fara suta intarzieri burocratice.
- Utilitati disponibile: terenul este deja bransat la rețeaua de apă și canalizare
- Acces facil și amplasare într-o zonă liniștită, cu drum asfaltat și vecini stabili.
- Această parcelă reprezintă alegerea ideală pentru cei care își doresc să construiască rapid și fără bataie de cap, beneficiind deja de toate aprobările necesare.
- Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați, specificând ID: CP2238458

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: VD515063

Actualizat în 16/12/2024

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	Construcții
		Clasificare teren:	Intreținut

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Canalizare
Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
Iluminat strada

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

COMISION

standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cismadie-sud-600mp-246600638>

Comision 0% Teren intravilan 1256 mp front stradal 30 m PUZ aprobat

Cișnădie, Justiței Sibiu - Vezi Hartă

107 40 € / mp

134.900 €

Resto de la 2 990 RON/kană [Solicitează credit](#)

Comision 0% cumpărător Proprietate reprezentată exclusiv

EXCLUSIVITATE

Salvează

Raportează anunțul

Vezi Hartă

Parteneri imobiliare.ro Finance

Elena Cuceu
Broker Imobiliare
TASCO.ro Imobiliare

0760 257 449
Aplică acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Contact

Activează notificările pentru a fi în curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează

Descriere

Exclusivitate! Comision 0% Construiești casa imediat!

De vânzare un teren frumos cu o suprafață de 1256 mp amplasat într-o zonă de case noi, în zonă Săla Polivalentă Cișnădie. Terenul este intravilan și PUZ aprobat și are 2 bransamente de curent, 2 canalizări și 2 bransamente de apă. Frontul strădal este de 30 m și permite parcare rezultând 2 parcele conectate fizic la curent, apă și canalizare. Găzdu este la 5 m distanță.

Lățimea terenului este de 30 m iar lungimea de 42 m. Strada este pietruită și are iluminat stradal. Terenul este împrejmuit cu gard de piatră. Regimul de înălțime în zonă este mic iar din acest motiv în jur s-a păstrat panoramă. Zona este reglementată din punct de vedere urbanistic în sensul că drumurile sunt rezolvate la fața și utilitățile și iluminatul stradal. Toate sunt private.

Terenul se adresează celor care vor să construiască în viitorul apropiat deoarece acest teren cu puț aprobat și utilități pe parcelă este o oportunitate. Dacă nu ai nevoie de o așa suprafață mare atunci după achiziționare poți parcela și revinde o parcelă conectată deja la utilități.

Preț: 134,800EUR

Cod ofertă / ID: P21268

Suna-ne acum la numărul din anunț și aște detalii despre această proprietate de vânzare din Cienadie, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: 258130MU

Actualizat în: 06.03.2025

Suprafaș teren:	1256 mp	Front stradă:	30 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Ape

Canalizare

Gas

Curant

AMENAJARE STRAZI

Pietruțe

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

La șosea

Acces auto

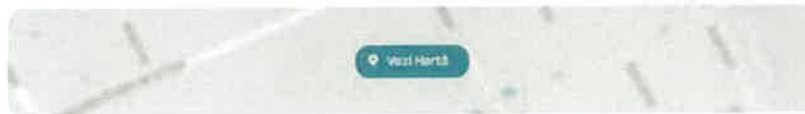
Teren împrejmuț

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-cisnadie-sud-est-1256mp-234841106>

Teren intravilan compus din 10 parcele in oras Cisnadie

Cisnădie, județul Sibiu - Vezi Hartă

0.01 €/mp
100 €



Parteneri imobiliare.ro Finance

Adrian Corches
Consultant Imobiliare
Agent Imobiliare

0742926158
0796022219

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi în curent cu cele mai noi oferte imobiliare

Activează

Descriere

Teren intravilan de vânzare compus din 10 parcele, situat în orașul Cisnădie din județul Sibiu. Parcele de teren beneficiază de toate utilitățile necesare (apă, canalizare, gaz și electricitate) și vor avea acces la un drum pavat după finalizarea construcției.

Suprafața terenului este de 6992 mp și parcelele variază între 622 mp și 800 mp, iar toate au deschideră strădiale de 28 de metri.

Acestea sunt aprobate pentru construcția de case individuale și duplexuri conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Terenul este ideal pentru investiție imobiliară și dezvoltarea unui cartier rezidențial. Aceste parcele fac parte dintr-un lot mai mare compus din 95 de parcele ce oferă o priveliște impresionantă către Munții Făgăraș și Cetatea Cisnădiei, toate parcelele au orientare sudică.

Pretul de vânzare este de 100 euro/mp negociabil, este posibilă și achiziționarea unui număr mai mic de parcele de dimensiuni variate. ID intern: 1719.

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunt: KCP413000	Actualizat în: 18.01.2025		
Suprafață teren:	6992 mp	Front strădial:	28 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi strădiale:	1
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	10 m

DESTINAȚIE

Agricol

UTILITĂȚI GENERALE





Apă
Canalizare
Gaz
Curenți
Curenți tri-fazici

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-central-6992mp-51337611>

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Vision Home >

< Înapoi Distribuie Salvează

Teren construcții 755 mp cu utilități, privește spre Cisnădioara

75 500 € 100 €/m²

Cisnădioa, Sibiu

Teren de vânzare

755m²

Tip teren:	Înbrașlan
Localizare:	Vezi informații
Suprafață utilă:	755 m ²
Dimensiuni:	Vezi informații
Case:	Vezi informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> piste
Imprădurire:	Vezi informații
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> gaze <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzare:	agenție

Simona Abalasei
Vision Home
0723 678 655

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Amplificator de sunet din serie S.C. Ouz Onis Service S.R.L. (Bucuresti) [vezi profil](#)

Trimite mesajul

Descriere

Vision Home vă propune spre vânzare un teren înbrașlan pentru construcții, cu o suprafață de 755 mp, situat într-o zonă deosebit de atractivă, la sepcira din Cisnădioa spre Cisnădioara.

Mai mult

ID: 9181359 [Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări!

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 27.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constructii-755-mp-cu-utilitati-privesliste-spre-cisnadioara-IDCz5J.html? gl=1*1oxa4ec* gcl aw*RONMLJE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVVpd0EzQ0t3UXNGB3piRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhjREp0YjJxdmtISUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZEX0J3RQ..* gcl au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.* ga*MTgwMzM0MzlyMy4xNjkwNDM3NiA0* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MjgzLjAuMC4w

Ogla Imobiliare >

[← Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren construcții zona Mixta, 748 mp deschidere 2 drumuri Casa de Apa

97 240 € 130 €/m²

[Clienții Storie](#)



Ioanel Ogla

Ogla Imobiliare

0746 966 864

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa e-mail la care vom trimite mesajul este: [Clienții Storie](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

748 m²

Tip teren:	Intavilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	748 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprajuire:	fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă caldă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oferim spre vânzare teren pentru construcții în suprafața de 748 mp și deschidere la 2 drumuri. Terenul este situat în zona Casa de apă zona în curs de dezvoltare cu numeroase construcții noi realizate.

[Mai mult](#) ▾

ID: 844287

[Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează atenție! și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.02.2025

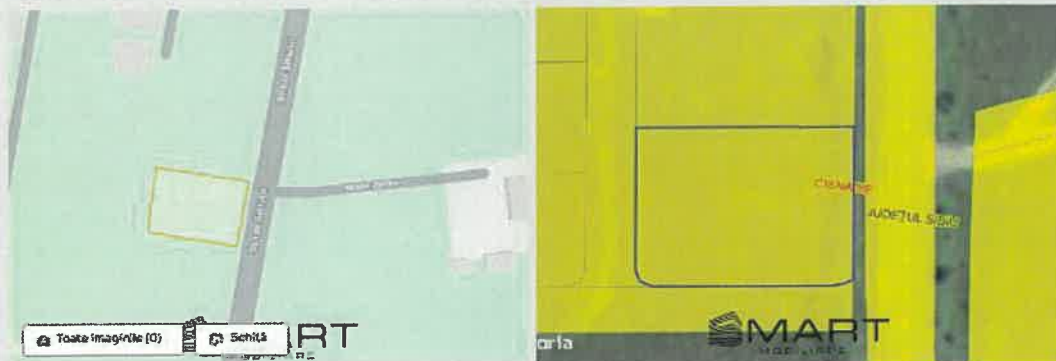
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-construcții-zona-mixta-748-mp-deschidere-2-drumuri-casa-de-apa-IDzqcj.html?_gl=1*ntu0bi*_gcl_aw*R0NMLjE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNgb3piRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhJREp0YjJxdmtISUROWElvN3lQM2xhdKxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NDZl.*_ga*MTgwMzM0MzlvMy4xNikwNDM3NiA0*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3MzU1LiAuMC4w

Smart Imobiliare >

< Inapoi

Distribuie

Salvează



Toate imaginile (0) Schiță RT

Teren intravilan 1049mp zona Casa de Apa

132 000 € 126 €/m²

Cisnădie, Sibiu



Nicolae Constantiu

Smart Imobiliare

0770 927 316

Nume*

Email*

+40 / număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și es vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administatorul acestui site este S.C. OLY Group Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

1049m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Vezi informații
Suprafață utilă:	1049 m ²
Dimensiuni:	Vezi informații
Card:	Vezi informații
Tip acces:	Vezi informații
Imprăjire:	Vezi informații
Medii:	<input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă caldă
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Smart Imobiliare vinde teren intravilan situat în Cisnădie, în apropiere de acrodromul Magura. Terenul are deschidere la 2 străzi și dispune de o suprafață de 1049mp. Distribuția curentului este în proiect. Nu este de acordat curent de la rețea.

Mai mult ▾

ID: 9188270

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.


Veau notificări

Istorie și statistici

Ultima actualizare: 21.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1049mp-zona-casa-de-apa-IDCyhU.html?_gl=1*1fyfdwv*_gcl_aw*RONMLjE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhJREp0YjJxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFWdrQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.*_ga*MTgwMzM0MzlvMjY4xNjkwNDM3NiA0*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMdkuMS4xNzQxMic3MzU1LjAuMCAw

[Inapoi](#)
[Pagina curenta](#)
[Oferte](#)
[Anunturi](#)
[Ajutor](#)
[Situatie](#)
[Anunturi](#)
[Cisnadioara](#)



PRIVAT

holanu
Pe OLX din Iunie 2021
Activ pe 10 februarie 2025


Trimite mesaj

☎ 074-475 2044

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cisnadioara, Sibiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm: [legile privind drepturile consumatorilor](#)

Aziă mai multe ✓

Publicat 10 februarie 2025

Teren Cisnadioara

175 000 €

PROMOVEAZĂ
 SĂCĂLĂZĂZĂ

DESCRIERE

Vând teren 1.850 mp. în Cisnadioara cu PUZ în lucru pentru casă unifamilială la intrare pe strada Vișinilor cu deschidere la două străzi. Telefon: 0744 752 044

ID: 28324510 Vânzător: 202 [Anunțuri](#)

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cisnadioara-IDj8nJZ.html?reason=extended_search_extended_distance

Oglaș Imobiliare >

[← Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren 1340 mp cu deschidere la 2 drumuri Cisanadioara str. Pinului

149 900 € 112 €/m²

Cisnădie, Sibiu



Ionel Oglaș
Oglaș Imobiliare
0746 966 864

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adminstratorul acestui site este SC. OLAȘ Oglaș Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

1340m²

Tip teren:	intravilan
Localitate:	Cisnădie
Suprafață utilă:	1340 m ²
Dimensiuni:	1340 m ²
Card:	Cisnădie
Tip acces:	asfaltat pavaj
Imprajuire:	da
Mediu:	urban
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Oferim spre vânzare teren intravilan în suprafața de 1340 mp situat în Cisnădie str. Pinului. Pe lângă accesul din strada Pinului terenul beneficiază de acces și din alta parte a străzii intravilan.

Mai mult [v](#)

ID: 7695257

[Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Istorie și statistici

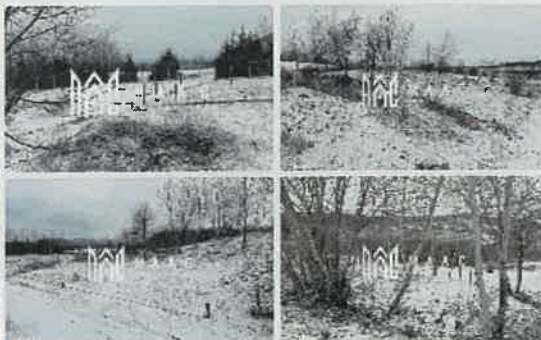
Ultima actualizare: 27.02.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1340-mp-cu-deschidere-la-2-drumuri-cisnadioara-str-pinului-IDvhT3.html?_gl=1*1fyfdwv*_gcl_au*R0NMLjE3NDAXMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3piRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhjREp0YjJxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdXkxMU1BM0Job0NFNWdRQXZEXOj3RQ.*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NDZl.*_ga*MTgwMzM0MzlvMv4xNjkwNDM3NjA0*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjMzU1LiAuMC4w

MAAC Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie ♡ Salvează



Teren intravilan | 500 mp | Cîsnădioara

45 000 € 90 €/m²

Cîsnădio, Sibiu



Mihaela Moșă

MAAC Imobiliare

0722 622 403

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația de servicii online a S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Tără Informații
Suprafață utilă:	500 mp
Dimensiune:	Tără Informații
Canal:	Tără Informații
Tip acces:	asfaltat
Imprăjuri:	Tără Informații
Medii:	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> elect/șchiu <input type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzare:	agenție

Descriere

MAAC Imobiliare va prezinta un teren intravilan, de vânzare, în Cîsnădioara.

Suprafața de 500 mp, cu deschidere la drum, liber de sarcini și toate actele în posesia.

Mai mult ▾

ID: 9295246

Raportează

ID în birou: CP2360156

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.03.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-i-500-mp-i-cisnadioara-IDD07k.html?_gl=1*4rrfgo*_gcl_aw*R0NMLjE3NDAxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhjREp0YjYxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0Job0NFNWdRQXZE XOJ3RQ.*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NDI.*_ga*MTgwMzY0MzlvMv4xNjkwNDM3NiA0*_ga_1XT P46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMic3NDYwLjAuMC4w

WELHOME >

< Teapot

Distribuie Salvează



Teren intravilan construcții Str. Ciresilor - Cîsnadioara - Sibiu

130 000 € 118 €/m²

Cîsnadioara, Sibiu



Ciprian Zeres

WELHOME

☎ 0753 277 330

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația este deținută de către S.C. OIK Online Services S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

1100 m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Căiă informații
Suprafață utilă:	1100 m ²
Dimensiuni:	Căiă informații
Card:	Căiă informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Căiă informații
Mediu:	Căiă informații
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Teren intravilan construcții - priveliște deosebită - Cîsnadioara - Sibiu

Cîsnadioara - Sibiu

Mai mult ▾

ID: 9253021

Reportează

ID în birou: CP2338231

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activarea alertelor nu afectează nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 17.03.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construcii-str-ciresilor-cisnadioara-sibiu-IDCOC1.html?_gl=1*4rffgo*_gcl_au*MTgwMzM0MzlvMy4xNikwNDM3NiA0*_ga_1XT_P46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMjc3NDYwLjAuMC4w



Teren intravilan cu PLUZ, Utilitati in Cisnădie!

59 000 € 118 €/m²

Cisnădie, Sibiu

Teren de vânzare

500 m²

Tip teren:	Intravilan
Localitate:	urbana
Suprafata utila:	500 m ²
Dimensiuni:	499 m
Cand:	Fără informații
Tip acces:	patru
Imobiliaritate:	<input type="checkbox"/> padure <input type="checkbox"/> munte <input type="checkbox"/> Camp deschis
Medii:	<input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă caldă
Tip vânzare:	agenția

TePotAjuta

TePotAjuta

0752 396 122

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Intermedieri imobiliare din România: Qui Qui Qui Serviciu S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Terenul se află într-o zonă rezidențială, exclusiv de case noi la început din Cisnădie spre Cisnădieașara.

Mai mult ▾

ID: 9252888

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.03.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-utilitati-in-cisndie-IDCP68?_gl=1*109n624*_gcl_au*R0NMLjE3Mzk0NDMzOTcuQ2p3S0NBaUFxckc5QmhbVkvpd0FhUHU1enVDZDRIRVptNkRhX1BmTWfoeGd1TDJDTGxjLWdWUEVNdndnA2bEzjMTVYskoxU25Hc0xKNUhCb0M4c0FRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*OTg5MTkyOTMuMTczOTM1Mzc5NA..*_ga*MTk5NjcwMjk0Ny4xNzMyMzUzNzgz*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MDY0MDU1MC42LjEuMTc0MDY0MDYzMC4wLjAuMA..

DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. P-ja Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372/714179, 0372/714180
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

DIRECȚIA TEHNICĂ

Nr. 532-B/26.02.2025

Se aproba,
Primar,
Mireea Orlătan



NOTĂ DE COMANDĂ

Catre,

KLARUS EVALUARE
SIBIU, Str. Ștrandului nr.10, Sc.E Ap.61
CUI 34683544, J/32/593/2015
office@klarus.ro

Prin prezenta, vă rugăm sa demarați întocmirea unui raport de evaluare pentru:

- Evaluare imobil teren situat pe strada Prunului nr.8, identificat prin CF 103862 Cisnădie, CF vechi 9944, nr topografic 6235/1/6, în suprafață de 436 mp (Oprea Anca Dumitra – teren Legea 15/2003)

Director executiv,
Radoiu Nicolae Valer

Red. Iancu Valer




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103862 Cîsnădie

Nr. cerere	5035
Ziua	20
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100185000309	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9944
Nr. topografic: 6235/1/6

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103862	436	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103862-C1	Loc. Cîsnădie, Str PRUNULUI, Nr. 8, Jud. Sibiu	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 155 mp; LOCUINȚA S+P+M CONSTRUITĂ ÎN ANUL 2014; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 155MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFAȘURATĂ = 413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCATARIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARII; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON, POD.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57132 / 07/10/2008 Hotărare nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orașului Cîsnădie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI CÎSNĂDIE OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 9944)	A1
38873 / 10/05/2016 Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE (act administrativ nr. 12463/24-11-2015 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE; act administrativ nr. 57/01-04-2016 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE; înscris sub semnatura privată nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu.);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1.1

C. Partea III. SĂRCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44212 / 03/08/2011 Act Administrativ nr. 72, din 28/04/2011 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE (act administrativ nr. 6040/03-06-2011 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE ; act administrativ nr. B566/23-06-2011 emis de INSTITUȚIA PREFECTULUI.);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚA gratuită în condițiile lg. 15/2003, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1

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

Pagina 1 din 3

Există pentru informare on-line la adresa eap.ancp.ro

Formular vers.25-12

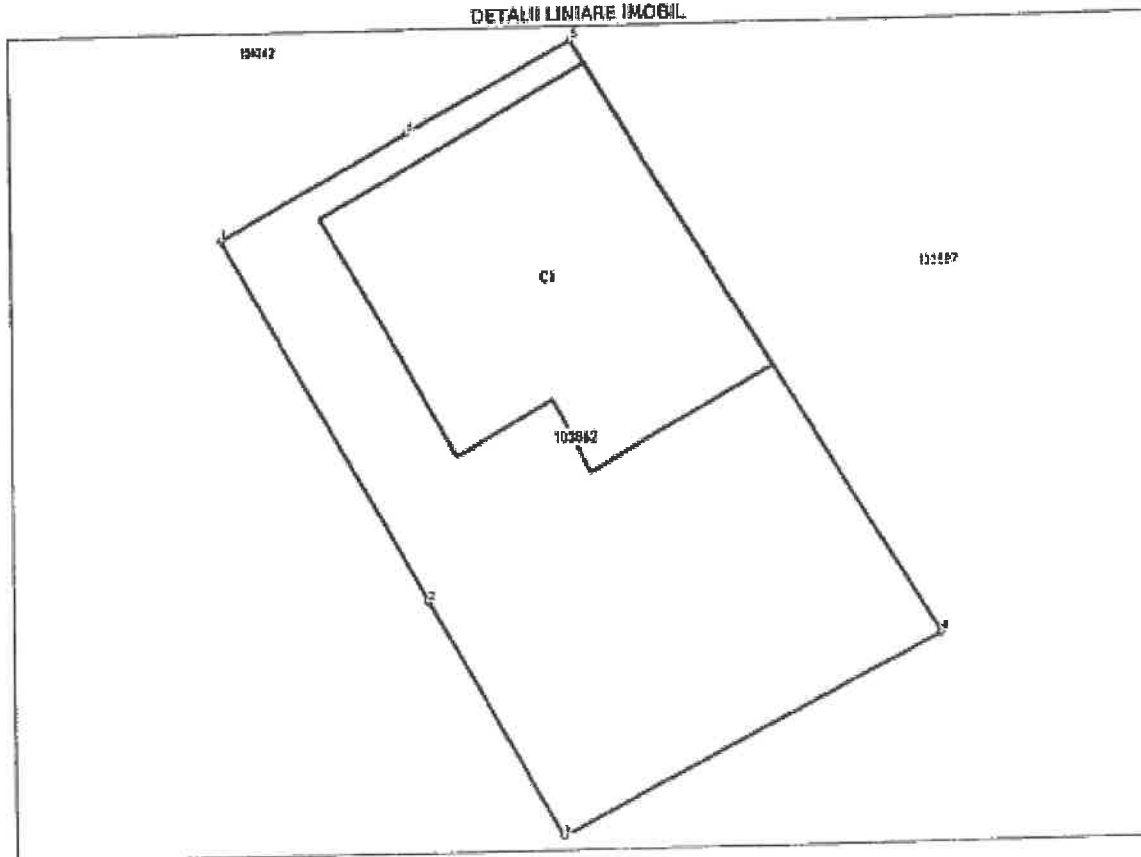
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103862	436	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	436	-	-	6235/1/8	LOC DE CASA. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103862-C1	construcții de locuințe	155	Cu acte	S. construită la sol: 155 mp; LOCUINȚA S+P+M CONSTRUITĂ ÎN ANUL 2014; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 155MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCĂTĂRIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASĂ, GARAJ, HOL+CASA SCARI, LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON, POD.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	16.257
2	3	10.523
3	4	16.593
4	5	27.353
5	6	7.284
6	1	8.27

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

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

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

Data și ora generării,

20/01/2025, 18:49



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

Nr. 2106 din 27/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 40 din 27/01/2025

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN (LEGEA 15/2003)

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc , scara , et. ,
ap. , tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 2106 din
27/01/2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă , cod poștal 555300, Strada PRUNULUI, nr. 8, bloc , scara , et. ,
ap. sau identificat prin CF 103862 nr. topografic / nr. cadasral 103862-C1 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B1) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota 1/1
- DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE; B4) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin construire,
- CIURBE ANCA DUMITRA cota 1/1; C1) intabulare, drept de folosință gratuită în condițiile Legii 15/2003,
- dobândit prin Lege, CIURBE ANCA DUMITRA cota 1/1
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII
- * destinația: L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI
- REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELĂRI ANTERIOARE
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construită (aliniament posterior).
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare; garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2m). în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelii, deci în afara circulațiilor publice.
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: H max. P (H=2,20m); L1 Clisădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * ÎMPREJMUIRE: se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu;gardurile spre limitele separetative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * POT:L1 maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT:L1 maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI:436mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN (LEGEA 15/2003)

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

5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,
Orlăjan Mircea

L.S.



Secretar General,
Szasz Daniela Mari

Arhitect șef,
Jula-Ioanela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 27/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 11.02.2025

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului la data de

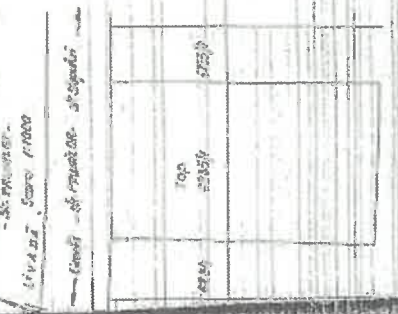
PLAN DE ÎNCADRARE
- SITUATIA ACTUALA -
Scara 1:5000
S. PR. PROIECT

6233	6234	6235	6236	6237	6238
6239	6240	6241	6242	6243	6244
6245	6246	6247	6248	6249	6250
6251	6252	6253	6254	6255	6256
6257	6258	6259	6260	6261	6262
6263	6264	6265	6266	6267	6268
6269	6270	6271	6272	6273	6274
6275	6276	6277	6278	6279	6280
6281	6282	6283	6284	6285	6286
6287	6288	6289	6290	6291	6292
6293	6294	6295	6296	6297	6298
6299	6300	6301	6302	6303	6304
6305	6306	6307	6308	6309	6310
6311	6312	6313	6314	6315	6316
6317	6318	6319	6320	6321	6322
6323	6324	6325	6326	6327	6328
6329	6330	6331	6332	6333	6334
6335	6336	6337	6338	6339	6340
6341	6342	6343	6344	6345	6346
6347	6348	6349	6350	6351	6352
6353	6354	6355	6356	6357	6358
6359	6360	6361	6362	6363	6364
6365	6366	6367	6368	6369	6370
6371	6372	6373	6374	6375	6376
6377	6378	6379	6380	6381	6382
6383	6384	6385	6386	6387	6388
6389	6390	6391	6392	6393	6394
6395	6396	6397	6398	6399	6400

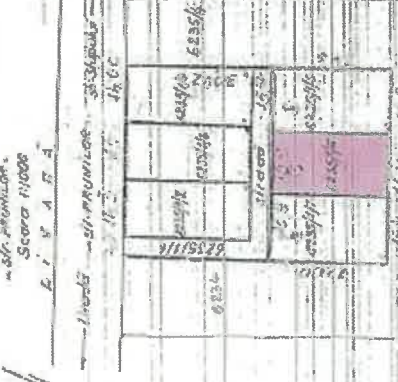
PLAN DE ÎNCADRARE
- SITUATIA DUPA UNIFICARE -
Scara 1:8000
S. PR. PROIECT

6233	6234	6235	6236	6237	6238
6239	6240	6241	6242	6243	6244
6245	6246	6247	6248	6249	6250
6251	6252	6253	6254	6255	6256
6257	6258	6259	6260	6261	6262
6263	6264	6265	6266	6267	6268
6269	6270	6271	6272	6273	6274
6275	6276	6277	6278	6279	6280
6281	6282	6283	6284	6285	6286
6287	6288	6289	6290	6291	6292
6293	6294	6295	6296	6297	6298
6299	6300	6301	6302	6303	6304
6305	6306	6307	6308	6309	6310
6311	6312	6313	6314	6315	6316
6317	6318	6319	6320	6321	6322
6323	6324	6325	6326	6327	6328
6329	6330	6331	6332	6333	6334
6335	6336	6337	6338	6339	6340
6341	6342	6343	6344	6345	6346
6347	6348	6349	6350	6351	6352
6353	6354	6355	6356	6357	6358
6359	6360	6361	6362	6363	6364
6365	6366	6367	6368	6369	6370
6371	6372	6373	6374	6375	6376
6377	6378	6379	6380	6381	6382
6383	6384	6385	6386	6387	6388
6389	6390	6391	6392	6393	6394
6395	6396	6397	6398	6399	6400

PLAN SITUATIE CINSADIE (SINCRIZAT)
- S. PR. PROIECT -
Scara 1:1000
E. I. V. A. S. I.



PLAN SITUATIE DUPA DEZMEMBRARE
- S. PR. PROIECT -
Scara 1:1000
E. I. V. A. S. I.



A - SITUATIA ACTUALA C.C. - CINSADIE

NR. C.C.	DIR. P.S.	DESTINATIA	SUPERFATA	PROPRIETAR
1	6233/1	Loc de casa	1000	E.I. - STATUL ROMAN, expozitie
	6233/2	Loc de casa	6000	Arhitectura si inginerie C.C.
	6233/3	Loc de casa	1000	
	TOTAL			3000

NOTA: In vederea reglementarii situatiilor juridice a imobilelor din tabelul A. S. I. ACTUAL - CINSADIE - C.C. NR. 3807/3912, ce face obiectul concesiunii imobiliare nr. 1424/14.11.2008, de catre executivul comunei aparținând de C.A.S. COMUNA.

1. UNIFICAREA parcelor din tabelul A - 6233/1, 6233/2, 6233/3, cu o suprafață totală de 8000 mp, conform planului de unificare nr. 1424/14.11.2008, în vederea realizării terenului de construcție pentru construirea unei case de locuit.

2. RECTIFICAREA suprafeței de 5000 mp, cât s-a înregistrat în C.C. în 2002 mp, cât s-a înregistrat în teren (conform măsurătorilor topografice și cadastrului funciar) în vederea realizării terenului de construcție pentru construirea unei case de locuit.

3. DEZMEMBRAREA parcelei cu nr. 6233/1 (într-o măsură de 1000 mp) în 7 coteuri pentru construirea în acest scop a catorze (14) locuri de locuit.

B - SITUATIA DUPA DEZMEMBRARE

NR. C.C.	DESTINATIA	SUPERFATA	PROPRIETAR
6233/1.1	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.2	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.3	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.4	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.5	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.6	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
6233/1.7	Loc de casa	1000	STATUL ROMAN
	TOTAL	7000	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
Scara 1:5000



LEGENDA

- Zona actuala
- Zona de construire
- Linie de delimitare
- Strada
- Parcela
- Zona interzisa

PRIMARIA ORASULUI CINSADIE

de acord cu proiectul de prezentare anexat



PRIMA

DIRIGI PROIECTARE
A. C. OPR. CERNEI, NR. 13, S. 100
TEL. 011 87 24, AUT. 3171



FOTOGRAFII



Access si vecinatati



Perspectiva imobil



LOCALIZARE



https://www.google.com/maps/dir//45.7155692,24.1389677/@45.7150082,24.1393307,365m/data=!3m1!1e3?hl=ro&entry=ttu&#_ep=EgoyMDI1MDIyNC4wKXMDSoJlDEwMlEzNDU1SAFQAw%3D%3D

INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA ORLATAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372/714179, 0372/714180
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția Tehnică
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr. 7742/20.03.2025



De acord,
Primar 2

Mircea ORLĂȚAN

Raport de specialitate

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str. Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe)

Imobilul situat în orașul Cisnădie str. Prunului nr. 8, cu suprafața de teren de 436 mp, identificat în CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862 CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, a fost atribuit în baza Legii nr.15/2003 către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe) prin H.C.L. nr. 72/2011, în vederea construirii unei locuințe. Susnumita a edificat pe terenul specificat mai sus o casă de locuit S+P+M cu o suprafață construită la sol 155 mp, conform Ctr. A1.1, CF nr. 103862-C1 Cisnădie,.

Prin adresa nr. 1778/21.01.2025, beneficiarul atribuirii acestui teren, solicită cumpărarea lui, conform Art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, care specifică următoarele : "După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin Expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de Consiliul Local ."

Expertiza tehnică întocmită de un expert evaluator la data de 10.03.2025 prin raportul de evaluare nr. 25027/10.03.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 6635/11.03.2025 specifică faptul că valoarea de piață a terenului la care facem referire este 524,9 lei/mp, respectiv 228.878 lei.

Față de cele expuse se propune inițierea unui proiect de hotărâre de vânzare fără licitație a terenului în suprafață de 436 mp situat în orașul Cisnădie, str. Prunului nr. 8 identificat prin CF 103862 Cisnădie, nr.cadastral 103862, CF vechi 9944, nr.topografic 6235/1/6, către Oprea Anca Dumitra (născută Ciurbe) cu domiciliul în orașul Cisnădie str. Prunului nr. 8 cu prețul de 228.878 lei

Director executiv
Nicolae Valer Rădoiu

Consilier
Valentina Iamșec



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103862 Cisnadie

Cod verificare
100187641807



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9944
Nr. topografic:6235/1/6

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str PRUNULUI, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103862	436	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103862-C1	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str PRUNULUI, Nr. 8	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:155 mp; LOCUINTA S+P+M CONSTRUITA IN ANUL 2014; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 155MP; SUPRAFATA CONSTRUIT DEFASURATA =413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCATARIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARII; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON. POD.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57132 / 07/10/2008 Hotarare nr. 151 din 2008 emis de Consiliul Local al Orasului Cisnadie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9944)</i>	A1
38873 / 10/05/2016 Act Administrativ nr. 87, din 30/05/2012 emis de PRIMARIA CISNADIE (act administrativ nr. 12463/24-11-2015 emis de PRIMARIA CISNADIE; act administrativ nr. 57/01-04-2016 emis de PRIMARIA CISNADIE; inscris sub semnatura privata nr. 1703/20-11-2015 emis de TOPIRCEANU V. OVIDIU; Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu.);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44212 / 03/08/2011 Act Administrativ nr. 72, din 28/04/2011 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (act administrativ nr. 6040/03-06-2011 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE ; act administrativ nr. 8566/23-06-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI;);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAgratuita in conditiile Lg. 15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CIURBE ANCA DUMITRA	A1

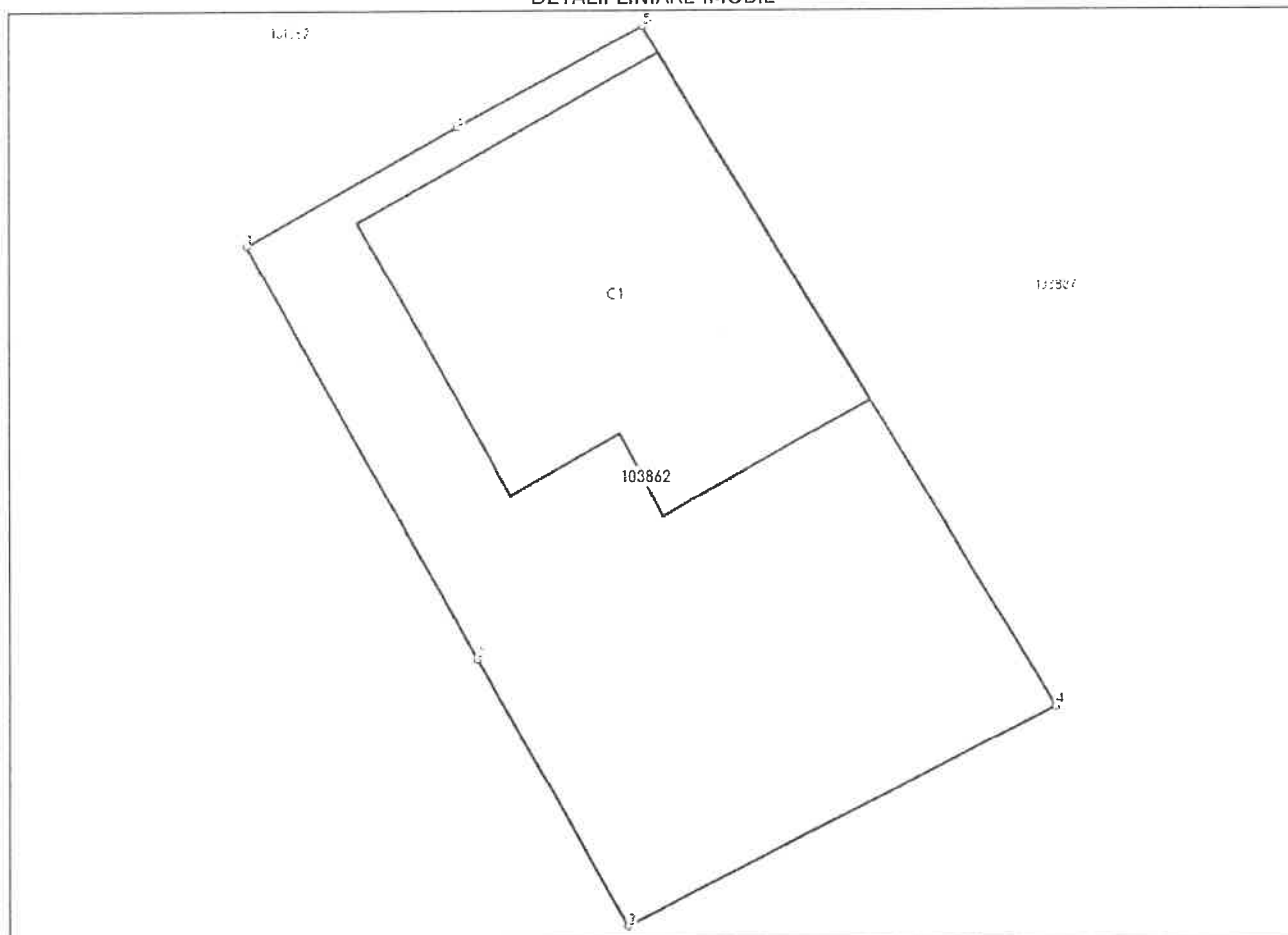
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103862	436	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	436	-	-	6235/1/6	LOC DE CASA. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103862-C1	construcții de locuințe	155	Cu acte	S. construită la sol:155 mp; LOCUINTA S+P+M CONSTRUITA ÎN ANUL 2014; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 155MP; SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA =413MP COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, PIVNITA, PIVNITA, CT, PIVNITA, SCARI, SCARI; LA PARTER: LIVING, BUCATARIE, DORMITOR, BAIE, WC, TERASA, GARAJ, HOL+CASA SCARII; LA MANSARDA : DORMITOR, DORMITOR, DORMITOR, BALCON, BALCON. POD.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.257
2	3	10.523
3	4	16.593
4	5	27.353
5	6	7.284
6	1	8.27

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

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

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

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

Data și ora generării,

20/03/2025, 15:43

Dna Jurek
23.01.2025

22.01.2025
Lini tehnica

REGISTRATURĂ	
nr. intrare	1478 21. IAN. 2025
nr. iesire	/

Către primăria oraș
Cișnădie

Subsemnata Oprea Anca Dumitra (născută) Ciurbe domiciliată în Cișnădie a mi se aproba cumpărarea terenului atribuit în baza legii 15 din 2007 în suprafață de 436 m² aflată în Cișnădie str. Prunului nr. 8

- Anexez următoarele documente:
- Extras de carte funciară
 - Copie după procesul verbal de punere în posesie
 - Copie după cartea de identitate
 - Copie după certificat de căsătorie

Vă mulțumesc.

21.01.2025.

Tel.



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

Nr. 2106 din 27/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 40 din 27/01/2025

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN (LEGEA 15/2003)

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc , scara , et. ,
ap. , tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 2106 din
27/01/2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă - , cod poștal 555300, Strada PRUNULUI, nr. 8, bloc -, scara - , et. - ,
ap. - sau identificat prin CF 103862 nr. topografic / nr. cadastral103862-C1 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B1) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota 1/1 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE; B4) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin construire, CIURBE ANCA DUMITRA cota 1/1; C1) intabulare, drept de folosință gratuită în condițiile Legii 15/2003, dobândit prin Lege, CIURBE ANCA DUMITRA cota 1/1
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire NU
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosință actuală: CURȚII CONSTRUCȚII
- * destinația: L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare; garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2m), în acest caz este necesar aviz amplasament ISU
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: H max. P (H=2,20m); L1 Cislădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * ÎMPREJMUIRE: se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu;gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * POT:L1 maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT:L1 maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI:436mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN (LEGEA 15/2003)

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

5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

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

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

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

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

Primar,
Orlățan Mircea

L.S.



Secretar General,
Szasz Daniela Maria

Arhitect-sef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 27/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 11.02.2025

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului la data de

PLAN C.F. CISHĂDIE - SITUATIA ACTUALA - SCARA 1:2000

LIVADA	
6240/11	6235/17
6240/12	6235/16
6240/13	6235/15
6240/14	6235/14
6235/13	6235/13
6235/12	6235/12
6235/11	6235/11

PLAN C.F. CISHĂDIE - SITUATIA DUPA UNIFICARE - SCORA 1:2000

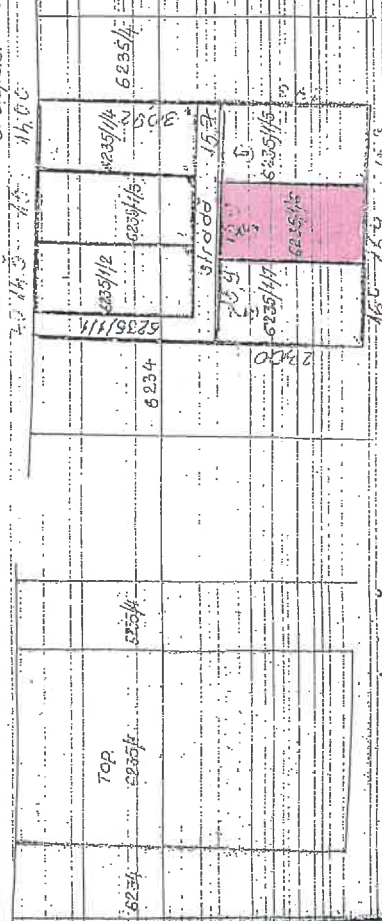
LIVADA	
6240/11	6235/17
6240/12	6235/16
6240/13	6235/15
6240/14	6235/14
6235/13	6235/13
6235/12	6235/12
6235/11	6235/11

PLAN SITUATIE CISHĂDIE (UNIFICAT)

LIVADA - Sf. PRUNILOR - SCARA 1:1000
LIVADA - Sf. PRUNILOR - SCARA 1:1000

PLAN SITUATIE DUPA DEZMEMBRARE

LIVADA - Sf. PRUNILOR - SCARA 1:1000
LIVADA - Sf. PRUNILOR - SCARA 1:1000



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



LEGENDA

- Situatia actuala
- Situatia dupa unificare
- Linie dezmembreare
- strada
- Parcela
- Zona interviata

A - SITUATIA ACTUALA C.F. - CISHĂDIE

NR. CRT.	NUMĂR		DESTINAȚIA	SUPRAȚA - mp.	PROPRIETAR
	C.F.	TOP.			
1	3807	1	6235/11	1000	B.1 - STATUL ROMÂN - expirare încheierea nr. 953/1958 C.F.
	3912	430	6235/12	1000	
	431	431	6235/13	1000	
TOTAL					3000

NOTĂ: În vederea reglementării situației juridice a imobilelor din tabela A-5/1 actuală - CISHĂDIE - C.F. NR. 3807, 3912, se face abstracțiunea condiționată în legea nr. 18/43, din D.L. 115/1938, se vor executa următoarele operațiuni de CARTE FUNCIONAR:

1. UNIFICAREA parcelelor din tabela A - 1035, 6235/2 și 6235/3, într-un singur corp cart. nr. topografice se silează - menținându-se NR. TOP NOU 6235/1 - Loc de casă - în suprafață de 3000 mp.

2. RECTIFICAREA suprafeței de la 3000 mp. cât figurează în C.F. la 2832 mp. cât reprezintă în realitate în teren (conform măsurătorilor topografice) și CAMĂȘIȘTEI FUNCIONAR. Parcela cu nr. top 6235/1 este asemenea cu cea din CĂMĂȘIȘTEI FUNCIONAR cu NR. 44.

3. DEZMEMBRAREA parcelei cu nr. top 6235/1 (după reînfișare) în 7 corpuri FUNCIONAR notarea în dreptul fiecărui CORP FUNCIONAR nou creat a CĂTECORI DE POLSĂȘIȘTEI ȘI PROPECIEI:

B - SITUATIA DUPA DEZMEMBRARE

NR. TOP	DESTINAȚIA	SUPRAȚA - mp.	PROPRIETAR
6235/1.1	stradă	307	PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISHĂDIE - Ștefan Karmen
6235/1.2	Loc de casă	423	
6235/1.3	Loc de casă	423	
6235/1.4	Loc de casă	423	
6235/1.5	Loc de casă	423	
6235/1.6	Loc de casă	423	
6235/1.7	Loc de casă	423	
TOTAL			2892

PRIMARIA ORĂȘULUI CISHĂDIE

De acord cu încheșunile din prezenta planșă!

Verificat, 10.11.2001
ING. C. BĂLĂȘOIU



BIROU PROIECTARE
A.F. - STR. CERNEI, NR. 13, SIAȘI, JUDEȚUL IALOMIȚA
TEL. 44 87 24, AUT. 3171





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

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

PROCES VERBAL

DE PUNERE ÎN POSESIE NR. 6040 DIN 03.06.2011

Între primăria orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1, reprezentată prin primar Johann Krech, în calitate de **predător**

și

Ciurbe Anca-Dumitra domiciliată în Cisnădie, str. Piața Nouă

identificată cu CI seria SB r

liberat la data de 18.11.2003

Orș. Cisnădie, în calitate de **primitor**.

1. Se pune în posesie **Ciurbe Anca-Dumitra** domiciliată în Cisnădie

, cu terenul identificat prin CF 9944 Cisnădie, nr. top 6235/1/6, în suprafață de 436 mp, destinat construirii unei locuințe, pe durata existenței acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003, precum și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. 72/2011.

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

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

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

5. Prezentul proces-verbal a fost întocmit în 4 (patru) exemplare, din care două, pentru primitor.

Anexe :

- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.72/2011;
- Schema cu amplasamentul terenului.

PREDĂTOR,

Primăria orașului Cisnădie,
Primar,

Johann Krech

Consilier Comp. Achiziții Publice,

Nicolae Rădoiu



BENEFICIAR,

Ciurbe Anca-Dumitra

