

Avizat
Secretar General
Daniela - Maria Szasz

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 3973/12.02.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 3975/12.02.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. .../.....02.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. .../.....02.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. .../.....02.2025;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 223/30 septembrie 2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Cisnădie a imobilului teren situat în orașul Cisnădie, str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, CF vechi 8207/a, nr. topografic 1817/123, având suprafața de 236 mp;
- Cererea domnului Iach Christian înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 20411/2024 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 236 mp, CF 114572, top 1817/123;
- Procura specială autenticată sub nr. 496/07 octombrie 2024;
- Contractul de concesiune nr. 5399/15.07.1999;
- Certificatul de urbanism nr. 16 din 15.01.2025 privind vâncarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, str. Bradului nr. 2, Cisnădie, CF 114572, nr. top 1817/123;
- Raportul de evaluare nr. 3464/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 1994/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 114572 Cisnădie, identificat prin A1.1, nr. cadastral / topografic: 1817/123, către Iach Christian.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 56.600 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

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

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

Art.6 După semnarea contractului de vânzare se radiază dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cisnădie din evidențele Cărții Funciare și se înscrie noul proprietar.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

Art.8 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 27 februarie 2025, cu voturi „pentru”, „împotrivă” și „abțineri”.

INIȚIATOR
PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN



Difuzare:

- Instituția Prefectului Județul Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat
- Directia economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Iach Christian și Iach Lidia, str.Bradului nr.2
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj



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. 3973/12.02.2025

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Ținând cont de:

- Cererea domnului Iach Christian înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 20411/2024 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 236 mp, CF 114572, top 1817/123;
- Procura specială autentificată sub nr. 496/07 octombrie 2024;
- Contractul de concesiune nr. 5399/15.07.1999;
- Certificatul de urbanism nr. 16 din 15.01.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, str. Bradului nr. 2, Cisnădie, CF 114572, nr. top 1817/123;
- Raportul de evaluare nr. 3464/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2, pe care se află construcția de tip anexă garaj auto și un adaus compus din cameră, înscris în CF 114572 Cisnădie, identificat prin nr.crt. A1.1, top: 1817/123, situat în Cisnădie, str. Bradului nr.2;
- Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 223/30 septembrie 2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Cisnădie a imobilului teren situat în orașul Cisnădie, str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, CF vechi 8207/a, nr. topografic 1817/123, având suprafața de 236 mp;

Temei legal:

În conformitate cu art. 364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

„În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.

Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”.

Consider oportun ca Direcția Tehnică din cadrul primăriei să întocmească întreaga documentație pentru inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

PRIMĂRIA
MIRCEA ORLĂȚAN



CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr...../.... februarie 2025

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	3464 / 07. FEB. 2025
Nr. ieșire	/

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 236 mp din acte-
masurata 236 mp:

Adresa: Cisnadie , strada BRADULUI , NR. 2

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 05.02.2025

Data evaluării: 05.02.2025

Data intocmirii raportului de evaluare: 07.02.2025

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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

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

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

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

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2025



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

Nr. raport/1994/ 07.02.2025

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia			
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>			
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada BRADULUI , NR. 2</i>			
Carte Funciara nr.	114572			
Numar cadastral	1817/123			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 114572 –incheiere cu nr.2709/14.01.2025 -Certificat de urbanism cu nr.16/15.01.2025 -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>			
	Teren	St (mp)	Din acte 236 ; masurata 236	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9769			
Valoare abordare prin comparatii		56.600	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	05.02.2025			
Data evaluarii	05.02.2025			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	56.600	LEI	11.400	EURO

OBSERVATII SPECIALE

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren liber</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt - Teren construit si concesionat - Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 236 mp</i>

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2025



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 236 mp , CF 114572 nr. cad 1817/123;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

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

*SUPRAFATA TERENULUI: 236 mp

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

corelate cu inscrierile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.BRADULUI , NR. 2 , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

1817/123

Carte Funciara:

114572

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

Sacte=236 mp ;Smas =236 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata.**

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunoastinta de cauza, prudent si fara constrângere .- SEV 100

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 05.02.2025

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

Data evaluarii: 05.02.2025

Data intocmirii raportului: 07.02.2025

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

Vanzari:

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

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

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

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

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

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

8. Ipoteze si ipoteze speciale**Ipoteze:**

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

Ipoteze speciale –

Teren , concesionat , construit proprietar constructie IACH CRISTIAN

-Teren construit si concesionat

-Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 236 mp

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 236)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Deținerarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

-Extras cf cu nr. 114572 –incheiere cu nr.2709/14.01.2025

-Certificat de urbanism cu nr.16/15.01.2025

-Plan de situatie Da

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Bradului , nr. 2 , zona in dezvoltare;

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

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada BRADULUI , NR. 2
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

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

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

5. Decrierea terenului

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 236 mp din acte si 236 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 709/02.10.2024 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 10 ml la str.;

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

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotiile curente

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

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

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2022 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

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

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

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice,

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

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

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

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

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

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

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	56.600 LEI echivalent 11.400 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 56.600 LEI echivalent 11.400 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

Valoarea de piata:

56.600 LEI echivalent 11.400 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

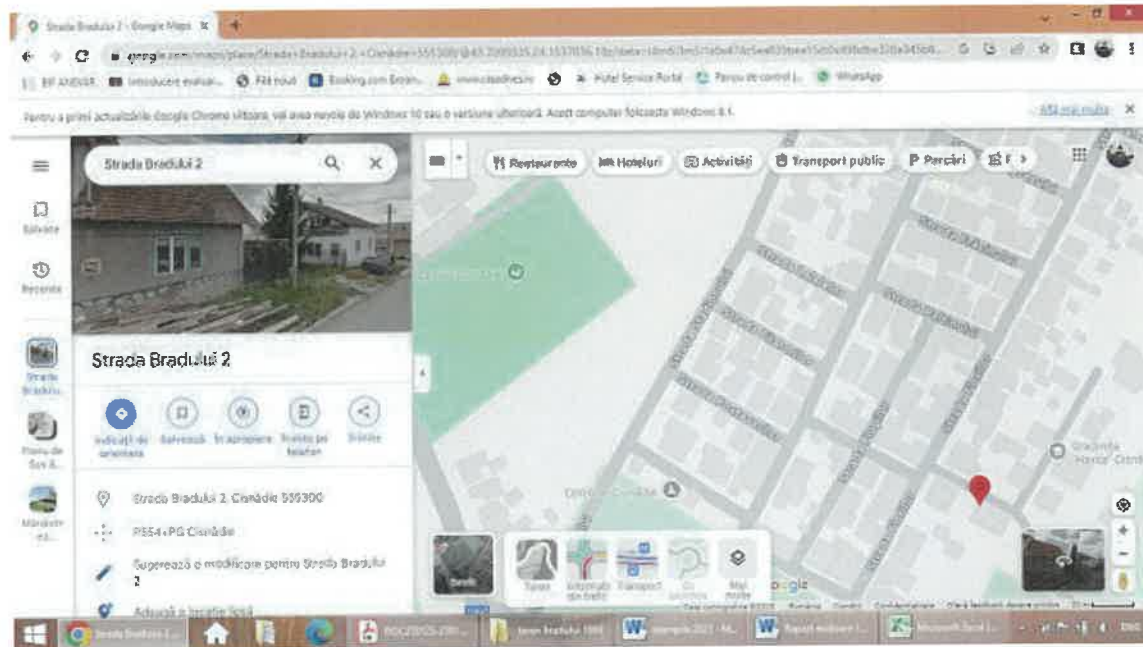
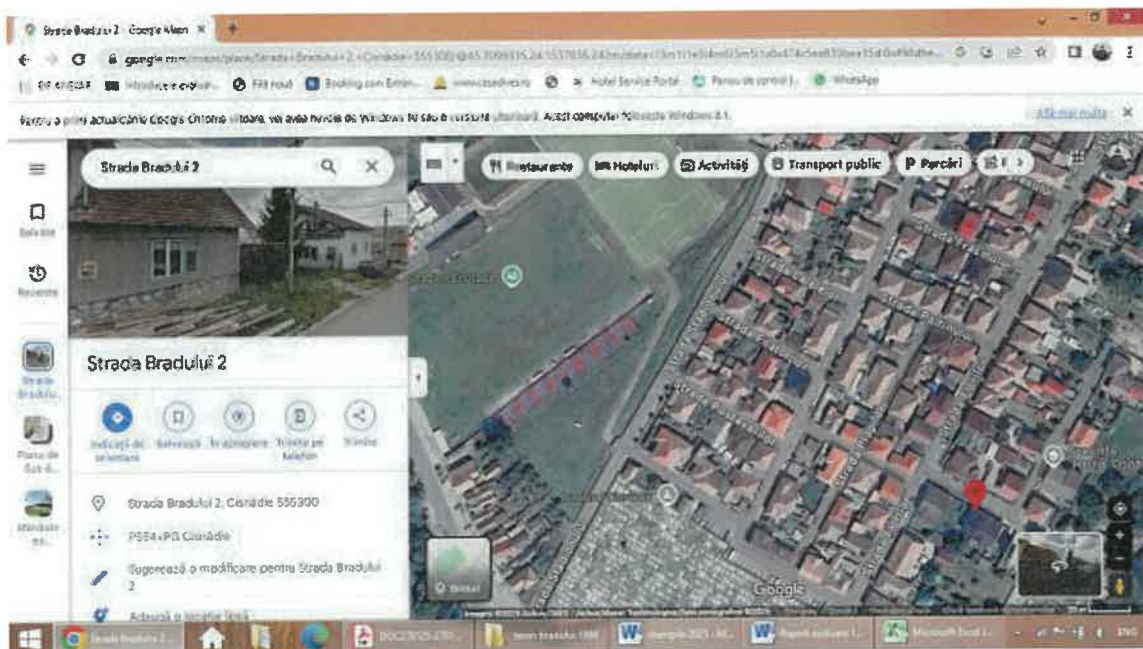
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

FOTOGRAFII



Documentele de proprietate si cadastru

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie



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

Nr. 678 din 10/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 din 15/01/2025

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnădie, localitate componentă
 - , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc - , scara - , et. - ,
 ap. - , tel/fax 0372714179, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 678 din
 10/01/2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, CISNĂDIE, localitate
 componentă - , cod poștal 555300, Strada BRADULUI, nr. 2, bloc -, scara -, et. -,
 ap. - sau identificat prin CF 114572 nr. topografic / nr. cadastral1817/123 /

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
 prin Hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE 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: B2) intabulare, drept de proprietate dobândit prin construire, IACH CHRISTIAN cota 1/1; B3) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, ORASUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT cota 1/1; C1) intabulare, drept de concesiune pe durata existenței construcției, dobândit prin convenție, IACH CRISTIAN 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-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

- * SUBZONA:L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * UTILIZĂRI ADMISE: L1 - sunt admise locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșiruite
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între disponerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior).
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L1 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecinii garaje, sere, anexe.
- * POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI: 236 mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN

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 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,
Oriștan Mircea



L.S.

Secretar General,
Szasz Daniela Maria

Arhitect-șef,
Julă Ionela

Întocmit,
Baclu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 10/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 27.01.25

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

F.6.1
(pag.4)

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 114572 Cisnădie

Nr. cerere	2709
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8207/a

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1817/123	236	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1817/123	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	un garaj auto si un adaus compus din camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1116 / 04/02/2002 Certificat nr. 7698/2001, din 01/01/2001 emis de PRIMARIA CISNĂDIE;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IACH CHRISTIAN	A1.1
121110 / 05/11/2024 Act Administrativ nr. 223, din 30/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 893, din 28/11/2024 emis de PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE ; Act Administrativ nr. 20954, din 20/09/2024 emis de Primaria Orasului Cisnădie;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.4
B4 se atesta apartenenta imobilului de sub A.1 la domeniul privat al Orasului Cisnădie	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9447 / 23/08/1999 Act Administrativ nr. 5399, din 15/07/1999 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei construcțiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IACH CRISTIAN	A1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte Funciară Nr. 114572 Comuna/Oraş/Municipiu: Cisnadie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1817/123	236	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorile folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	236	-	-	1817/123	loc de casa

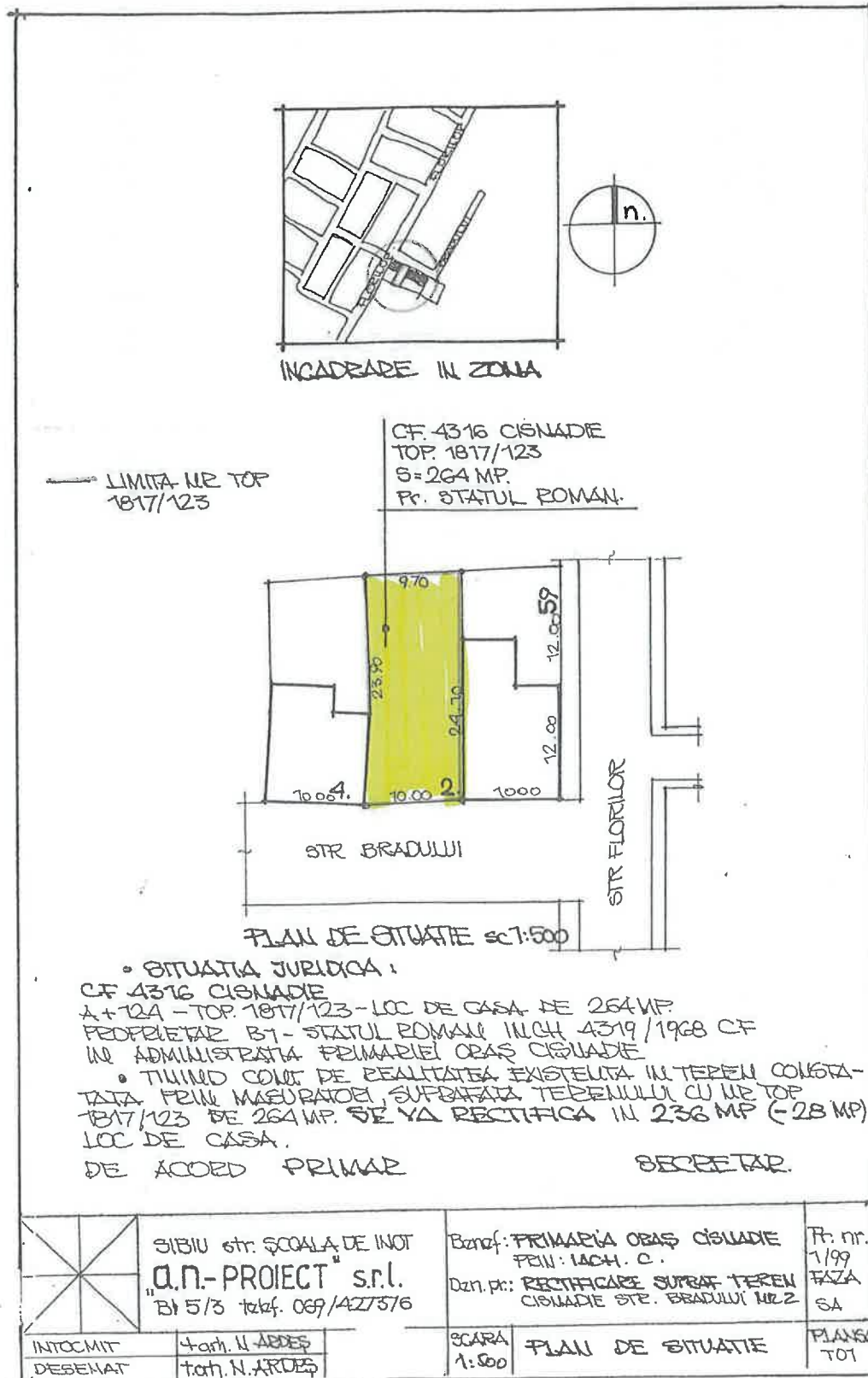
Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie Juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1817/123	construcţii anexa	-	Cu acte	un garaj auto si un adaus compus din camera

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
 14/01/2025, 16:27

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisanadie

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 5399 15.07.99
=====**CAP.I Părțile contractante**

Intre Primăria orașului Cisanădie reprezentată prin dl. primar Cristea Adrian-Doru - jurist și d-na secretar jr.Stanovici Paraschiva, în calitate de concedent pe de o parte și Iacș Cristea cu domiciliul în Cisanădie, în calitate de concesionar pe de o parte, în temeiul Legii 50/91 și a Hotărârii Consiliului local Cisanădie, nr.62 /17.06.1999 privind adjudecarea fără licitație a concesiunii pentru terenul situat în Cisanădie, s-a încheiat prezentul contract de concesiune .

CAP.II Obiectul contractului

Art.1 Obiectul contractului este concesionarea în vederea reglementării situației juridice a terenului situat în Cisanădie .

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexat la contract.

Art.2 Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul verbal anexă la prezentul contract. Terenul este destinat realizării obiectivului extindere conform documentației tehnice de construcție.

CAP.III Termenul contractului

Art.3 Durata concesiunii este pe durata existenței construcției începând cu data predării-primării terenului în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

CAP.IV Prețul

Art.4 Prețul concesiunii este stabilit prin Hotărârea nr. 62/99 a Consiliului local Cisanădie la suma de 30.000 lei/mp iar valoarea totală a concesiunii este de 7.008.000 lei.

CAP.V Modalitatea de plată

Art.5 Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin CEC, dispoziție de plată, numerar etc. în contul concedentului nr.2202074406002, deschis la BN Trezoreria Cisanădie.

CAP.VI Obligatiile părților

Art.6 Concesionarul are următoarele obligații:
- să realizeze obiectivul stabilit la art.2 în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de oșă în drept, precum și

. // .

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

republicată;

- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii, cu maximă diligență, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata concesiunii și să răspundă pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

- să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

Art.7. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini și le acceptă integral.

Art.8. Concedentul se obligă:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească marșul lucrărilor de construcții, încadrarea în termenul de punere în funcțiune;
- să restituie concesiunea în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de ... 2 ani de zile de la data predării primirii terenului fără nicio despăgubire.

Art.9. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, telex, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, constatată și comunicată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestuia, cu mențiunea că nicio una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzierile în executarea contractului. Partea care nu și-a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor, părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra clauzei ce va fi introdusă în contract.

În cazul dispariției, imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării concesiunii.

CAP.VII ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.10. Concesionarea poate înceta prin:

A. Expirarea duratei;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

B. Răscumpărare;

C. Retrageră;

D. Renunțare.

A. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

În termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația să predea terenul ce a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcini.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a terenului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a bunului dat și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

Eventualele investiții ce se vor conveni între părți se vor prelua de către concedent pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

B. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

Într-un caz de interes public, concesionarea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând deplinătatea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală și Consiliul Județean sau prin hotărâri ale guvernului.

C. Încetarea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage prin Hotărâre a Consiliului local și contractul se reziliază în situație în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract constatată de organele de control autorizate.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectul de investiții în termen de 1 an de la data prevăzută în autorizație.

Concedentul va putea retrage concesiunea numai după notificarea intenției sale, concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Retragera concesiunii v-a opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile în acest interval.

D. Încetarea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, injustificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei.

O comisie formată din reprezentanții concedentului (Consiliul local Cisnădie) împreună cu reprezentanții concesionarului vor verifica faptele semnalate de concesionar și vor hotărâ asupra

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

continuării, decalării sau încetării contractului.

CAP.VIII. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract dacă nu vor fi soluționate pe cale amiabilă sunt de competența instanțelor de judecată.

Art.12. Pe toată durata concesiunii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

CAP.IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.13. Modificarea sau adaptarea contractului se poate face prin acordul părților, cu excepția clauzelor obligatorii prevăzute în caietul de sarcini și actele normative în vigoare.

Art.14. Anexa nr.1, caietul de sarcini și anexa nr.2, procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 4 (patru) exemplare câte 2(două) exemplare pentru fiecare parte.

Data.....15.07.1999.....



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

Anexe de calcul:

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	114572	Nr. cad	1817/123	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		46,00	65,00	61,00
Data ofertării		februarie 2025	februarie 2025	februarie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		41,40	58,50	54,90
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
Localizare	Cisnadia - str.Bradului, nr. 2	Cisnadia-inferior	Cisnadia-inferior	Cisnadia-inferior
		10%	5%	10%
		4	3	5
Preț ajustat (Euro / mp)		45,54	61,43	60,39
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	236,00	3.445	3.819	1.120

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		8%	8%	3%
		4	4,91	1,81
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 10 m	deschidere 26- superior	2 deschideri - superior	deschidere-40 ml- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-2%	-10%	-10%
		-0,98	-6,63	-6,22
Preț ajustat (Euro / mp)		48,20	59,71	55,98
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		48,20	59,71	55,98
ajustare totală brută		9	14	14
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19,1%	22,3%	22,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	48,20	48,20	59,71	55,98
	Suprafata teren exclusiv =	236,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	4,9769		
	Valoare teren exclusiv =	56613	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	56.600	LEI	
	echivalent	11.400	EURO	

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

Ajustare

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

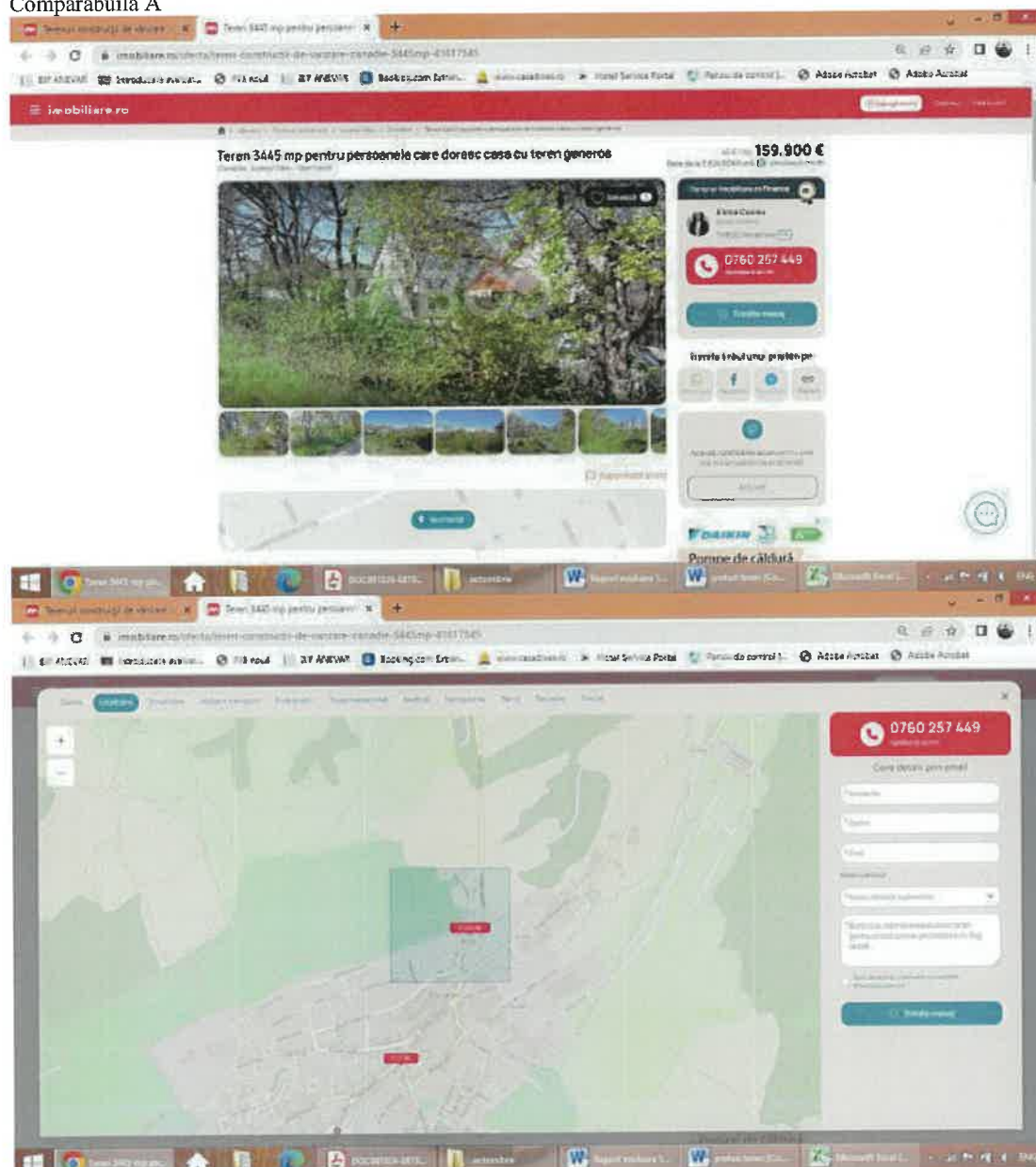
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi superior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabuila A



Descriere

Teren 3445 mp pentru persoanele care doresc casa cu teren generos

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

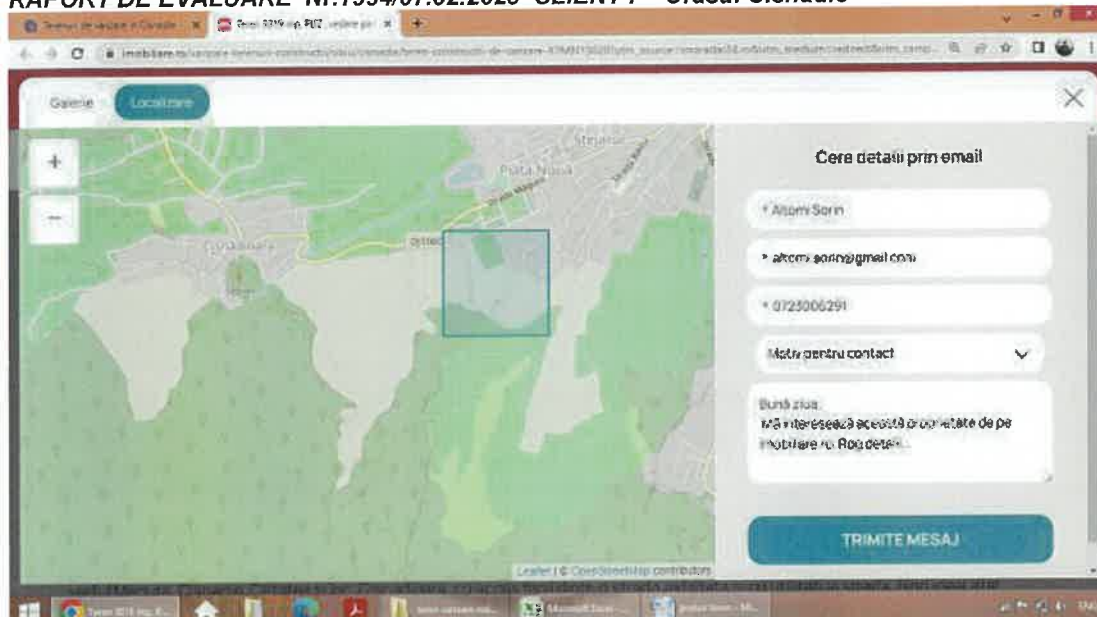
gazul, curentul, apa canalizarea si internetul. Terenul este frumos, are panorama si se preteaza pentru constructii de locuinte individuale mici conform certificatului de urbanism. Poate fi cumparat atat pentru a construi o proprietate individuala cu teren mult in jur, dar poate fi achizitionat si pentru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

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

Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie



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

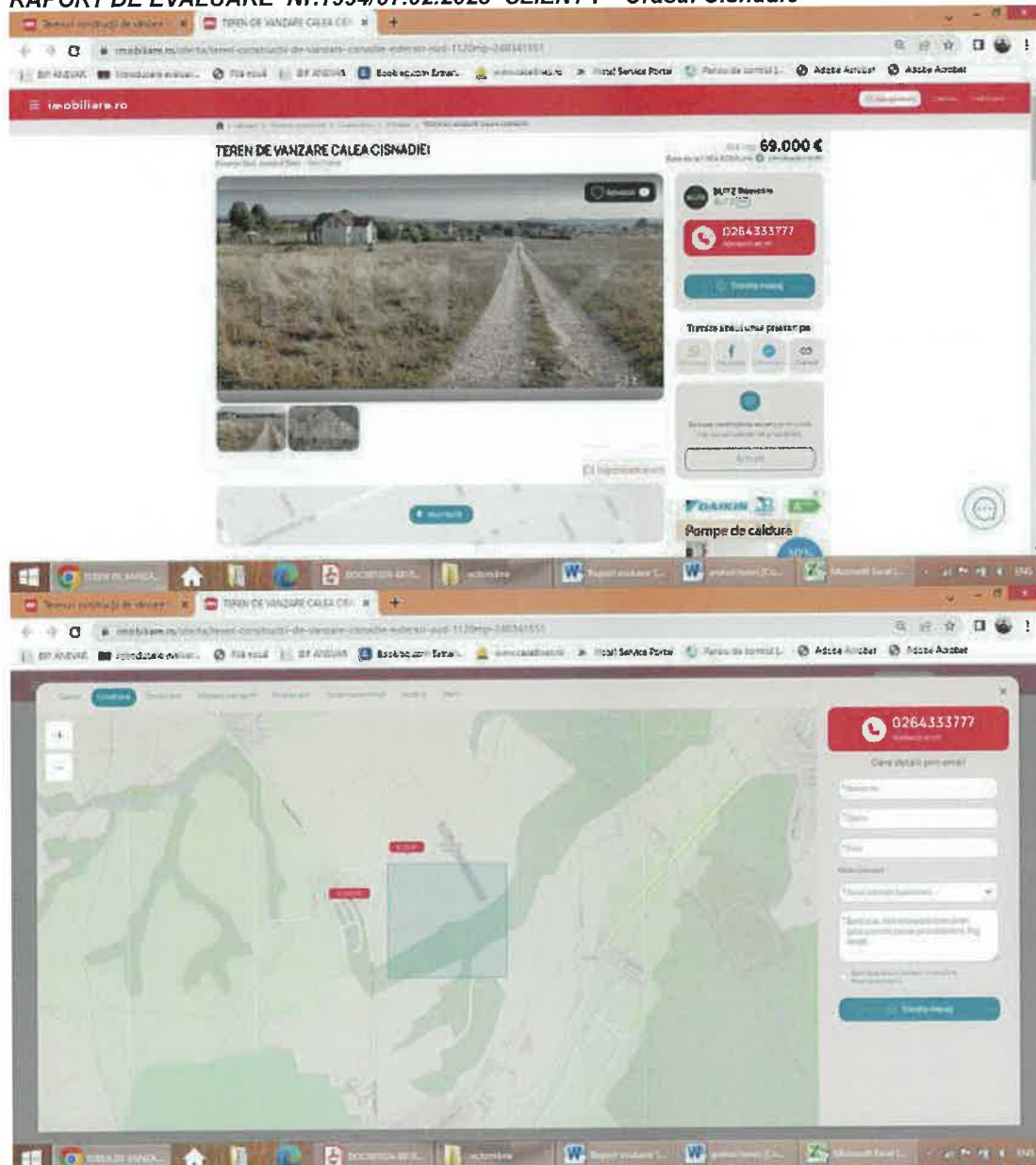
DESCRIERE: Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parcele una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu o suprafata de aprox. 1750 mp avand drum prevazut la doua laturi ale parcelei, iar cealalta parcela este in spate cu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

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

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

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

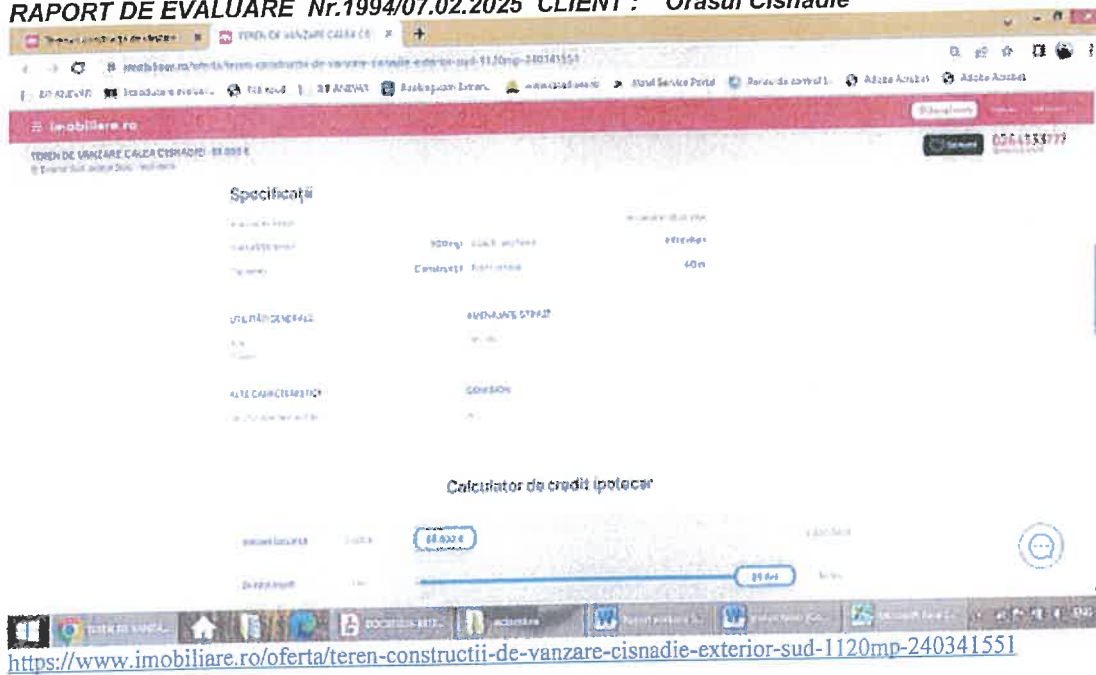


Descriere

TEREN DE VANZARE CALEA CISNADIEI

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie



INIȚIATOR
PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN





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. 3975/12.02.2025



DE ACORD
PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 20411/16.09.2024 numitul Iach Christian solicită cumpărarea imobilului teren concesionat în baza contractului de concesiune nr. 5399/15.07.1999, în suprafață de 236 mp, pe care se află construcția de tip garaj și un adaos compus din cameră înscris în CF 114572 Cisnădie, identificat prin nr.crt. A1.1, top: 1817/123, situat în Cisnădie, str. Bradului nr.2.

În conformitate cu art. 364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

„În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local”.

Redevența pentru terenul concesionat a fost achitată integral.

Menționăm faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare cu nr. 1994/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 3464/07.02.2025 pentru stabilirea prețului de piață a terenului, de către expert evaluator AL Tomi Sorin Toma, la suma de 56.600 lei, respectiv 240 lei/mp.

Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

După semnarea contractului de vânzare se radiază dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cisnădie din evidențele Cărții Funciare și se înscrie noul proprietar.

Ținând cont de:

-Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 223/30 septembrie 2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Cisnădie a imobilului teren situat în orașul Cisnădie, str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, CF vechi 8207/a, nr. topografic 1817/123, având suprafața de 236 mp;

-Procura specială autenticată sub nr. 496/07 octombrie 2024;

-Contractul de concesiune nr. 5399/15.07.1999;

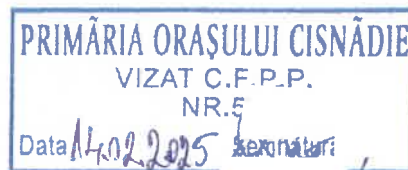
-Certificatul de urbanism nr. 16 din 15.01.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, str. Bradului nr. 2, Cisnădie, CF 114572, nr. top 1817/123;

-Raportul de evaluare nr. 3464/07.02.2025 înregistrat la Primăria oraşului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie, în suprafaţă de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2;

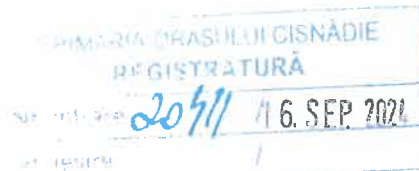
Faţă de cele expuse propunem iniţierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafaţă de 236 mp, situat în oraşul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempţiune al proprietarului construcţiei.

DIRECTOR EXECUTIV
RĂDOIU NICOLAE VALER

VIZAT C.F.P
DIRECTOR EXECUTIV
SIMONA PARASCHIVA SUROIU



Red/Dact. I.V.



IACH CHRISTIAN
Str Florilor 59, Cisnădie, Sibiu
christianiach@yahoo.com
Tel. 0756.168.660 ✓

Către,
Primăria Orașului Cisnădie

Subsemnatul IACH CHRISTIAN, domiciliat în orașul Cisnădie, str. _____, posesor al CI seria SB nr. _____ emisă de SPCLEP Cisnădie la data de 25.07.2018, prin prezenta rog a mi se aproba cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 236 mp aflat în Cisnădie str.

nr. Cartea Funciară 114572, Top1817/123, teren concesionat în baza contractului de concesiune nr. 5399 din 15.07.1999

Menționez că la data concesionării prețul terenului a fost de 30.000 lei/mp, valoarea totală plătită de mine fiind 7.080.000 lei.

Vă mulțumesc.

IACH CHRISTIAN

16.09.2024

La prezenta cerere anexez următoarele documente:

- Extras de carte funciară
- Copie după contractul de concesiune
- Copie după hotărârea consiliului local nr. 62 din 17.06.1999
- Copie după procesul verbal de predare - primire din 15.07.1999
- Copie după chitanța 0527441 din 27.07.1999
- Copie după CI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114572 Cisnadie

Nr. cerere	2709
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184806769



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8207/a

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1817/123	236	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1817/123	Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu	un garaj auto si un adaus compus din camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1116 / 04/02/2002 Certificat nr. 7698/2001, din 01/01/2001 emis de PRIMARIA CISNADIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IACH CHRISTIAN	A1.1
121110 / 05/11/2024 Act Administrativ nr. 223, din 30/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 893, din 28/11/2024 emis de PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE ; Act Administrativ nr. 20954, din 20/09/2024 emis de Primaria Orasului Cisnadie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.4
B4	se atesta apartenenta imobilului de sub A.1 la domeniul prlvat al Orasului Cisnadie	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9447 / 23/08/1999 Act Administrativ nr. 5399, din 15/07/1999 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IACH CRISTIAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1817/123	236	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	236	-	-	1817/123	loc de casa

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1817/123	construcţii anexa	-	Cu acte	un garaj auto si un adaus compus din camera

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,

14/01/2025, 16:27

CAP. I Părțile contractante

Intre Primăria orașului Cisnădie reprezentată prin dl. primar Cristea Adrian-Doru - jurist și d-na secretar jr. Stanovici Paraschiva, în calitate de concedent pe de o parte și Iacob Cristian cu domiciliul în Cisnădie, în calitate de concesionar pe de o parte, în temeiul Legii 50/91 și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie, nr. 62 /17.06.1999 privind adjudecarea fără licitație a concesiunii pentru terenul situat în Cisnădie. s-a încheiat prezentul contract de concesiune .

CAP. II Obiectul contractului

Art. 1 Obiectul contractului este concesionarea în vederea reglementării situației juridice a terenului situat în Cisnădie .

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexat la contract.

Art. 2 Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul verbal anexă la prezentul contract. Terenul este destinat realizării obiectivului extindere conform documentației tehnice de construcție.

CAP. III Termenul contractului

Art. 3 Durata concesiunii este pe durata existenței construcției începând cu data predării-primirii terenului în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

CAP. IV Prețul

Art. 4 Prețul concesiunii este stabilit prin Hotărârea nr. 62./99 a Consiliului local Cisnădie la suma de 30.000 lei/mp iar valoarea totală a concesiunii este de 7.008.000 lei.

CAP. V Modalitatea de plată

Art. 5 Suma prevăzută la art. 4 se va plăti prin CEC, dispozitiv de plată, numerar etc. în contul concedentului nr. 2202074406002, deschis la BN Trezoreria Cisnădie.

CAP. VI Obligațiile părților

Art. 6 Concesionarul are următoarele obligații:
- să realizeze obiectivul stabilit la art. 2 în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de cea în drept, precum și

republicii;

- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii, cu maximă diligență, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata concesiunii și să răspundă pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

- să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

Art. 7. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini și le acceptă integral.

Art. 8. Concedentul se obligă:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească marșul lucrărilor de construcții, încadrarea în termenul de punere în funcțiune;
- să retragă concesiunea în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de cel mult 2 ani de zile de la data predării primirii terenului fără nicio răspundere.

Art. 9. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, telex, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, constatată și comunicată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corepunătoare acestuia, cu mențiunea că nicio una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzierile în executarea contractului. Partea care nu și-a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, atât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor, părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra clauzei ce va fi introdusă în contract.

În cazul dispariției, imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării concesiunii.

CAP. VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

A. Expirarea duratei;

B. Răscumpărare;

C. Retragere;

D. Renunțare.

A. Încheierea concesiunii prin expirarea duratei

În termenul de încheiere a concesiunii, concesionarul are obligația să predea terenul ce a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcină.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcină a terenului concesiionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a bunului săt și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

Eventualele invenții ce se vor conveni între părți se vor prelua de către concedent pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

B. Încheierea concesiunii prin răscumpărare

Într-un cazurile de interes public, concesiionarea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând desăvârșirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală și Consiliul Județean sau prin hotărâri ale guvernului.

C. Încheierea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage prin Hotărâre a Consiliului local și contractul se reziliant în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract constatatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectul de investiții în termen de 1 an de la data prevăzută în autorizație.

Concedentul va putea retrage concesiunea numai după notificarea intenției sale, concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Retragerea concesiunii va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile în acest interval.

D. Încheierea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei.

O comisie formată din reprezentanții concedentului (Consiliul local Ciankădie) împreună cu reprezentanții concesionarului vor verifica faptele semnalate de concesionar și vor hotărâ asupra

continuării decalării sau încetării contractului.

CAP.VIII. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract dacă nu vor fi soluționate pe cale amiabilă sunt de competența instanțelor de judecată.

Art.12. Pe toată durata concesiunii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

CAP.IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.13. Modificarea sau adaptarea contractului se poate face prin acordul părților, cu excepția clauzelor obligatorii prevăzute în caietul de sarcini și actele normative în vigoare.

Art.14. Anexa nr.1, caietul de sarcini și anexa nr.2, procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune-

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 4 (patru) exemplare câte 2(două) exemplare pentru fiecare parte.

Data.....15.07.1999.....

Concedent

Concesionar,

Prin

Jr.Criste Adrian



secretar,

Jr.Scenovici Alexandra

Contabil șef,

Vizat juridic,

Intocmit.....

H O T A R A R E A Nr.62
=====

privind concesionarea fără licitație pentru extinderea construcțiilor existente a terenului situat în str,Bradului 2, Cispnădie, către numitul Iach Cristian.

Consiliul local al orașului Cispnădie întrunit în ședință la data de 17 iunie 1999;

Analizând proiectul de hotărâre propus de primar privind concesionarea fără licitație pentru extinderea construcțiilor existente a terenului situat în Cispnădie str.Bradului nr.2,numitului Iach Cristian precum și documentația referitoare la concesionare;

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului urbanism din primărie,precum și avizul comisiei de specialitate nr.1 a consiliului local;

În conformitate cu prevederile art.12 lit."b" din Legea 50/1991 ,republicată ale Hotărârii Guvernului României nr.525/1996 și ale Hotărârii Consiliului local Cispnădie nr.54/1999;

În temeiul art.20 alin.(2) lit."g" și art.28 alin.(2) din Legea 69/1991 privind administratia publică locală, republicată;

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aprobă planul urbanistic de detaliu privind concesionarea prin extinderea construcțiilor existente a terenului identificat în CF 4316 Cispnădie top.1817/123.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini privind concesionarea terenului situat în Cispnădie str. Bradului nr.2 identificat la art.1.

Art.3. Se concesionează pentru extinderea construcțiilor existente,fără licitație publică, terenul situat în Cispnădie, identificat prin CF 4316 top.1817/123, în suprafață de 236 mp. către dl.Iach Cristian.

Art.4. Prețul concesiunii este de 30.000 lei/mp iar valoarea totală a concesiunii este de 7008.000 lei.

Art.5. Durata concesiunii este pe durata existenței construcțiilor iar plata concesiunii se va face în conformitate cu prevederile contractului de concesiune.

Art.6. Concedentul și concesionarul vor încheia contractul de concesiune până la data de 15 iulie 1999.

Art.7. Operațiunile CF privind concesionarea terenurilor vor fi suportate de concesionar cu obligația acestuia de a prezenta la

Primăria oraşului Cisnădie în termen de 60 de zile de la data încheierii contractului un exemplar din încheierea privind operaţiunile CF.

Art.8. Executarea prevederilor prezentei hotărâri se asigură de primar prin comp.SUATLP ,SAP1, şi Biuoul contabilitate din primărie.

Cisnădie la 17.06.1999.



Preşedinte de şedinţă,
Nicolae Fleacă

Contrasemnează:
Secretar,
jr.Paraschiva Stanovici

- Difuzare: 1 ex. dosarul şedinţei ✓
- 1 ex. evidenţă hotărâri ✓
- 1 ex. Prefectura jud.Sibiu ✓
- 1 ex. primar ✓
- 1 ex. SUATLP ✓
- 1 ex. SAP1 ✓
- 1 ex. dl.IACH CRISTIAN ✓ prin SUATLP ✓
- 1 ex. contabilitate ✓

Red.P.S.
Dact.N.M./8 ex.
anexe: documentaţie

PROCES - VERBAL

încheiat azi 15.07.1999

Consiliul local al oraşului Cisnădie, reprezentat prin
jr. Adrian-Doru Cristea, primar în calitate de predător și dl. Jach
Cristian în calitate de primitori, au
procedat astăzi, data de mai sus la predarea-primitirea terenului propi-
tate de stat situat în or. Cisnădie
înscris în CF 4316 nr. top. 1817/123 în suprafață de
236 mp. liber de sarcini, concesionat în urma Notărilor nr. 62/
17.06.1999 a Consiliului local Cisnădie în vederea extinderii con-
strucției existente.

Primitorii, respectiv dl. Jach Cristian
a achitat suma de 7.008.000 lei reprezentând
prețul concesionării cu chitanța nr. 441/27.07.99.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal
în trei exemplare.

Concedent :

Primar



Concesionari:

Red.B.C.

Dact.M.M./ 3 ex.

ROMANIA
 MINISTERUL FINANTELOR
 DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR
 PUBLICE SI A CONTROLULUI
 FINANCIAR DE STAT A SUBTELULUI

REGIM SPECIAL

44

CHITANTA Nr. No. 0527441

Seria O/1998

S-a primit de la Jach
 (Numele de familie)

Christian
 (Inițiala numelui tatălui și prenumele)

Orașul (comuna) Costești

Str. nr.

15.10.98
 (Numele agentului fiscal)
 din Comuna Costești
 în baza înștiințării de plată
 Rol Nr.
 Cod fiscal
 Trezoreria



Felul încasării	Cod*	Sume încasate			
		Curent	Rămășiță	Majorări	Total
<u>facto</u>		<u>7.080.000</u>	-	-	<u>7.080.000</u>
<u>con c/c încasari</u>					
<u>serm</u>					
TOTAL					<u>7.080.000</u>

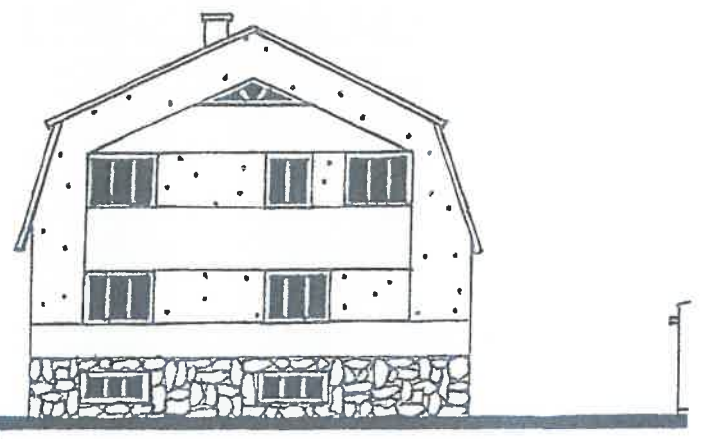
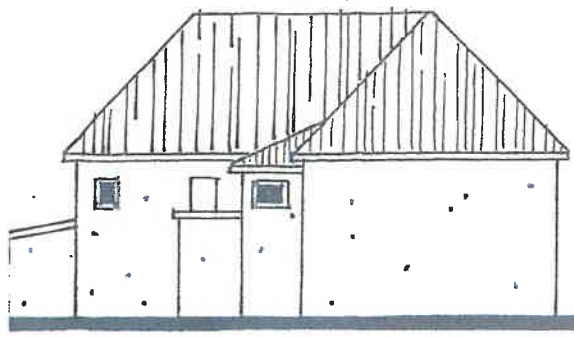
Am plătit
 * Conform capitolului și subcapitolului
 Tipărit la R.A. "Imprimeria Națională"

M.F. 14.13.11.99

Am primit
 Astăzi 27.07.99 19 99
 Format X6/1

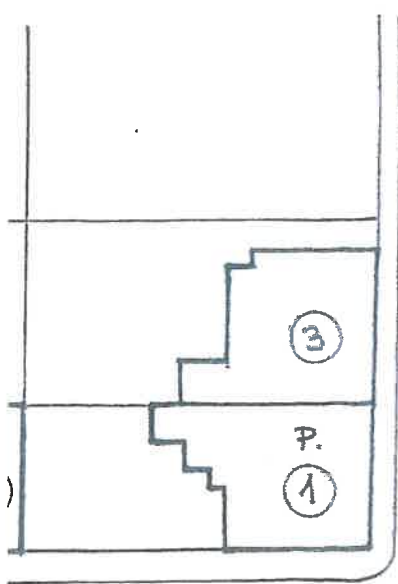
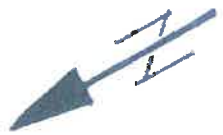
Suma de lei în litere: bani în cifre

4

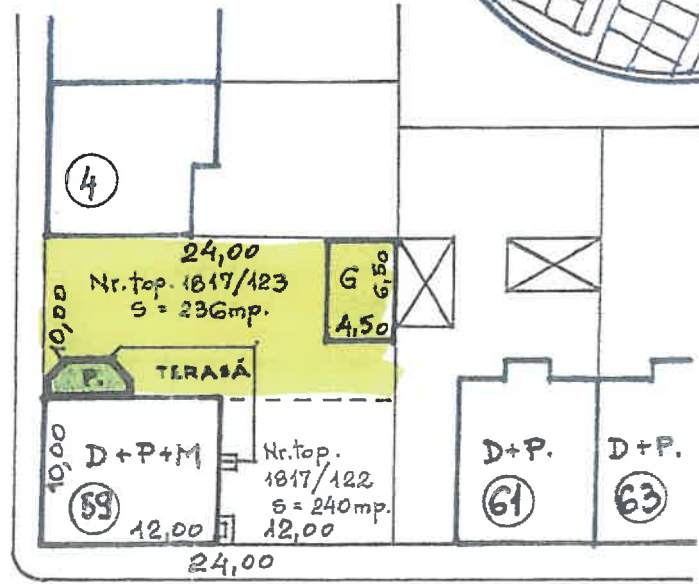


DESFĂȘURARE FAȚADE
scara 1:200

ÎNCADRARE
ÎN ZONĂ
scara 1:10.000






Strada BRADULUI



Strada FLORILOR

PLAN DE SITUAȚIE
scara 1:500

LEGENDĂ

-  CONSTR. EXISTENTĂ
-  ZIDURI PROIECTATE
- 

1000



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

Nr. 678 din 10/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 din 15/01/2025

În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnădie, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc - , scara - , et. - ,
ap. - , tel/fax 0372714179, e-mail primarie@cisnădie.ro înregistrată la nr. 678 din
10/01/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă - , cod poștal 555300, Strada BRADULUI, nr. 2, bloc -, scara -, et. -,
ap. - sau identificat prin CF 114572 nr. topografic / nr. cadastral1817/123 /

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: B2) intabulare, drept de proprietate dobândit prin construire, IACH CHRISTIAN cota 1/1; B3) intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT cota 1/1; C1) intabulare, drept de concesiune pe durata existentei construcției, dobândit prin convenție, IACH CRISTIAN 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: CURTI 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

- * SUBZONA:L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- * UTILIZĂRI ADMISE: L1 - sunt admise locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșiruite
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L1 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;- - se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- * POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- * CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI: 236 mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

VANZARE IMOBIL TEREN

**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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,
Orlățan Mircea



L.S.

Secretar General,
Szasz Daniela Maria

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 10/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 27.01.25

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 taxă de lei, conform chitanței nr. din.....
Transmis solicitantului la data de

S-a solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

PROCURA SPECIALĂ

Subsemnații.-----
IACH CHRISTIAN, cetățean român, născut la data _____ în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____, cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____ nr. _____, județul Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SB, numărul _____, eliberată la data de 25.07.2018 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 24.11.2028 și **IACH LIDIA**, cetățeană română, născută la data _____ în comună _____ județul Sibiu, cod numeric personal _____, cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____ nr. _____ județul Sibiu, identificată cu carte de identitate seria SB, numărul _____, eliberată la data de 25.07.2018 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la data de 26.07.2078 **căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri.**-----

Îl împuternicim pe fiul nostru **IACH DAVID**, cetățean român, născut la data de _____ în oraș Cisnădie, județul Sibiu, cod numeric personal _____ cu domiciliul în oraș Cisnădie, strada _____ numărul _____, județul Sibiu, posesor al cărții de identitate, seria SB, numărul _____ eliberată la data de 28.07.2015 de SPCLEP Cisnădie, valabilă până la 20.01.2025, **pentru ca în numele nostru și pentru noi, să ne reprezinte cu depline puteri și să ne susțină interesele în fața tuturor instituțiilor și autorităților competente, persoanelor fizice și juridice, notar public, Primăria orașului Cisnădie în vederea îndeplinirii următoarelor acte și fapte:**-----

1. Să îndeplinească formalitățile necesare în vederea **cumpărării** imobilului, teren în suprafață de 236 mp, situat administrativ în intravilanul localității Cisnădie, județul Sibiu, înscris în cartea funciară numărul 114572 Cisnădie (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr.8207/a), de sub A1, nr.top:1817/123, categoria de folosință „curți construcții” (Observații: loc de casă).-----

Menționăm că suntem titularii dreptului de concesiune asupra acestui imobil pe durata existenței construcțiilor, în baza actului administrativ nr.5399/15.07.1999 emis de Primăria orașului Cisnădie, de sub C1.1 intabulat în cartea funciară prin încheierea nr.9447/23.08.1999.-

2. Să achite prețul pentru cumpărarea imobilului descris și identificat mai sus și să îndeplinească formalitățile stabilite în hotărârea Consiliului Local al orașului Cisnădie, și a oricăror acte administrative subsecvente. În acest sens subsemnații îi vom pune la dispoziție această sumă de bani în numerar sau prin virament bancar într-un cont pe care îl vom individualiza la momentul încheierii actului translativ de proprietate.-----

3. Să întocmească declarația de impunere și declarație de salubritate, să le înregistreze pe rolul fiscal al subsemnaților și să achite toate taxele și impozitele;-----

4. Să depună actele solicitate la autoritățile competente și să ridice în numele nostru și pentru noi actele emise de aceste autorități; -----

5. Să preia posesia asupra imobilului.-----

6. Să îndeplinească toate condițiile de fond și de formă referitoare la încheierea acestor acte și operațiuni și respectiv să facă cu privire la acestea, tot ceea ce am putea face noi, iar dacă va fi nevoie va depune contestațiile necesare, reprezentându-ne interesele până la finalizarea obiectului prezentei procuri.-----

7. Să întocmească declarații de impunere și să plătească impozitele legale și taxele de orice natura;-----

8. Să încheie/să suspende/să rezilieze/să modifice contracte de furnizare a utilităților, respectiv: apă canal, gaz, energie electrică, telefonie, internet, telefonie mobilă etc.;-----

9. Să încheie/să suspende/să rezilieze/să modifice contracte de închiriere.-----

10. Să se adreseze unui topometrist autorizat în vederea oricăror acte și fapte necesare conform Ordinului 700/2023, inclusiv să dea în acest sens declarații în formă autentică în fața notarului public.-----

În acest sens, are dreptul să îndeplinească orice altă operațiune necesară pentru executarea prezentului mandat în limitele impuse de lege în acest sens, chiar dacă atribuțiile sau actele considerate necesare sunt realizate de către noi.

expres în prezenta procură. Precizăm că are dreptul să facă orice va aprecia necesar sau util, în vederea susținerii și apărării intereselor noastre, sens în care va semna în numele nostru și pentru noi, semnătura sa fiindu-ne opozabilă, dar numai în legătură cu prezentul mandat. -----

Prezentul mandat este gratuit și netransmisibil, este limitat la scopul arătat în cuprinsul actului și are valabilitate până la îndeplinirea sa integrală sau până la revocarea sa, fiind valabil pe perioada de 5 ani. -----

Subsemnații mai declarăm că am citit actul, am înțeles conținutul actului și consecințele juridice ale acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și solicităm autentificarea prezentului înscris. -----

Tehnoredactat astăzi data autentificării, la sediul Biroului Notarului Public CHIRILĂ CLAUDIA-MARIANA din Orașul Cisnădie, Strada Sibiului, nr. 88, bl. 1, sc. A, parter, ap.3, jud.Sibiu, nr. înregistrare operator de date cu caracter personal 22738, într-un exemplar original care a rămas în arhiva notarului. -----

**MANDANȚI,
IACH CHRISTIAN
S.S.**

**IACH LIDIA
S.S.**





BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Camera Notarilor Publici Alba-Iulia
Licența de Funcționare Numărul: 192/05.06.2024
Tel/fax: 0040 269 566 500. E-mail: bnp.claudiachirila@yahoo.ro
Număr de înregistrare operator de date cu caracter personal 22738
Cisnădie, Strada Sibiului, nr. 88, bl. 1, sc. A, parter, ap.3, jud.Sibiu

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 496
07.octombrie.2024

În fața mea, **CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA**, notar public, la sediul biroului din oraș Cisnădie, strada Sibiului, numărul 88, bloc 1, apartament 3, județul Sibiu, s-au prezentat:

IACH CHRISTIAN, cetățean român, domiciliat în oraș Cisnădie, strada _____ numărul _____ județul Sibiu, identificat cu cartea de identitate seria SB, număr _____ eliberată la data de 25.07.2018 de către SPCLEP Cisnădie, valabilă până la date de 24.11.2028, CNP _____, în nume propriu

IACH LIDIA, cetățean român, domiciliată în oraș Cisnădie, strada _____ numărul _____ județul Sibiu, identificată cu cartea de identitate seria SB, număr _____, eliberată la data de 25.07.2018 de către SPCLEP Cisnădie, valabilă până la date de 26.07.2078, CNP _____ n nume propriu

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

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notărilor publice și a activității notariale nr. 36/1995,
republicată, cu modificările ulterioare, se declară

AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariu în sumă de **100 lei** și TVA (19%) **19,00 lei**, cu Bon Fiscal nr. 1321/2024

Notar public,
CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC,
CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA



