

**Avizat**  
**Secretar General**  
**Daniela - Maria Szasz**

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

**HOTĂRÂREA NR. ....**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, 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 28 august 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 23828/08.08.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25099/25.08.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, 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. ....08.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. .../.....08.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. .../.....08.2025;

Ținând cont de:

- Cererea domnului Văraru Betuel împuternicit de Dinicu Cristina înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 16630/13.06.2025 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 274 mp, înscris în CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Procura specială autenticată sub nr. 1395/20 august 2024;
- Contractul de concesiune nr. 3057/17.07.2000 completat cu actul adițional nr. 11116/26.10.2009;
- Certificatul de urbanism nr. 525 din 01.08.2025 imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Raportul de evaluare nr. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 25002/25.08.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor nr. fn;

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. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 25002/25.08.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 374 mp, situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor fn, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Se aprobă vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Dinicu Cristina și Dinicu Marian.

**Art. 3** Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 160.100 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 90 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 28 august 2025, cu ..... voturi „pentru”, .... „împotrivă” și ..... „abțineri”.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
IRCEA ORLĂȚAN



### Difuzare:

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România  
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180  
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)



Nr. 23828/08.08.2025

### REFERAT DE APROBARE

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției**

Având în vedere prevederile art. 136 alin. 8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înainte de Consiliul local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

Ținând cont de:

- Cererea domnului Văraru Betuel împuternicit de Dinicu Cristina înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 16630/13.06.2025 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 274 mp, înscris în CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Procura specială autentificată sub nr. 1395/20 august 2024;
- Contractul de concesiune nr. 3057/17.07.2000 completat cu actul adițional nr. 11116/26.10.2009;
- Certificatul de urbanism nr. 525 din 01.08.2025 imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;

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 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

PRIMAR  
MIRCEA ORLĂȚAN





PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129

CLIENT: ORASUL CISNADIE

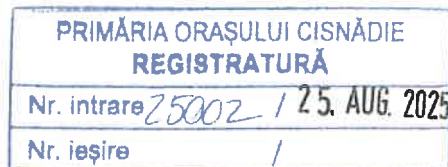


WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia , Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com ;TEL; +40 0723 006 291



OBIECTUL EVALUARII :

**Teren intravilan cu suprafata de 374 mp**

Adresa: **Loc. Cisdadioara , str.Cistercienilor , Nr.FN Jud.Sibiu**

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

Solicitant: **ORASUL CISNADIE**

Utilizatori desemnati : **ORASUL CISNADIE**

Data inspectiei: **20.08.2025**

Data evaluarii: **20.08.2025**

Data raportului de evaluare: **24.08.2025**



**PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR****RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2129/24.08.2025

**SINTEZA EVALUARII**

<b>1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI</b>		
<b>Numele Clientului</b>	ORASUL CISNADIE	
<b>Utilizatori desemnati</b>	ORASUL CISNADIE	
<b>2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII</b>		
<b>Scopul evaluarii:</b>	<i>Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii</i>	
<b>Comanda de evaluare este emisa de (Client):</b>	<i>Client</i>	
<b>3. DATE - EVALUARE</b>		
<b>Data evaluarii</b>	20.08.2025	
<b>Data inspectiei</b>	20.08.2025	
<b>Nume evaluator</b>	Al.Tomi Sorin Toma	
<b>Nume inspector</b>	Al.Tomi Sorin Toma	
<b>4. DATE - PROPRIETATE</b>		
<b>Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)</b>	Act proprietate	Act administrative 180/30.06.2025 , emis de Consiliul Local Cisanadie CVC 1120/22.10.2009
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	101199 nr. cerere 7730/08.07.2025, uat Cisanadie
	Altele	CU cu nr.525/01.08.2025



<b>Sarcini /servituti inregistrate in CF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructie Proprietar DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN</li> <li>- Intabulare drept de folosinta ,CONTRACT CONCESIUNE , cota 1/1</li> </ul>			
<b>Documente LIPSA → ipoteze speciale</b> <small>(ex. CU la teren liber intravilan, autorizatie de construire pentru modificari, etc.)</small>	-NU sunt			
<b>Dreptul de proprietate</b>	<b>Exclusiv</b>	<b>Cote indivize</b>	<b>Concesiune</b>	<b>Altele (descriere)</b>
Teren	x			
Constructie				
<b>Proprietate</b>	<b>Finalizata</b>		<b>In constructie</b>	
			x	
<b>Inspectia proprietatii</b>	<b>Completa (ext.+int.)</b>	<b>Partiala (doar ext.)</b>	<b>Fara inspectie (desktop)</b>	
	x			
<b>Utilizarea constatata la inspectie</b>	<b>Tip Rezidential</b>	<b>Rezidentiala (locuinta)</b>		
		<b>Alta utilizare</b>	Descriere	
			<b>Costuri de reconversie (lei)</b>	
	<b>Tip Comercial destinatie modificata fata de acte</b>	<b>Exista avize de functionare</b>		
		<b>Nu exista avize de functionare</b>		
<b>Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)</b>	Teren intravilan avand categorie de folosinta –Cuti-constructii			
<b>Cod postal</b>	555301			
<b>Adresa proprietatii</b>	<i>Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)</i>	<i>Strada</i>		<i>Numarul</i>
	str	Cistercienilor		FN
	<i>Bloc</i>	<i>Scara</i>	<i>Etaj</i>	<i>Apartament</i>
	-	-	-	-
	<i>Localitate</i>		<i>Judet/Sector</i>	



	Cisnadioara		Sibiu		
	Alt tip de adresa (ex. Tarla)	Nu este cazul			
Numar Carte Funciara	101199				
Numar cadastral	3765,Top 519				
Cartier/ ansamblu rezidential	median				
<b>5. SUPRAFETE</b>					
Teren-cota exclusiva	St	374	Extras CF		
Teren-cota indiviza	Sti				
<b>6. N.A.P.</b>					
Localizare	Urban		Rural		
	x				
NAP = Nivel de Activitate a Pietei	RIDICAT (Nota propr.=4)	MEDIU (Nota propr.=3)	SCAZUT (Nota propr.=2)		
		3			
Justificare NAP	Analiza pietei		Cerere scazuta, interes tranzactional scazut.		
	Analiza imobilului		Teren intravilan Cuti-constructii, conform CU - rezidential		
	NAP Scazut		Nu e cazul		
Amplasare imobil de tip teren	Amplasare Primara		Amplasare Secundara		Amplasare in strainatate
	x				
Identificare imobil	Adresa postala	Coordonate Stereo 70	Numar cadastral	Nu s-a putut identifica	
	x				
Acces	Public	Privat-exclusiv	Privat - cote indivize	Drept de trecere	Nu exista cale de acces, sau e dificil (ex. panta abrupta,



								apa)
	x							
	<b>Date/acte insuficiente - descriere situatie</b>							
<b>Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor;</b>	<b>Identificata in acte (suprafata)</b>		<b>Neidentificata in acte</b>		<b>Drept de superficie</b>			
<b>Drept de superficie in favoarea tertilor</b>			x					
<b>Caracteristici amplasament</b>	<b>Conditii normale</b>		<b>Alunecari teren</b>		<b>Zona inundabila</b>			
	x							
<b>Risc seismic</b> <i>(incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)</i>	<b>Clasa IV, sau nu e pe liste</b>	<b>Clasele I, II, sau III</b>	<b>Categorii de urgenta</b> <b>U1-U3</b>	<b>Neincadrate ("") in clase/ categorii</b>				
	x							
<b>Monument istoric, sau imobil situat in zona de protectie a monumentelor, sau in zona protejata (conform listelor/hartilor publicate pe site-ul Min. Culturii/primarii)</b>	<b>NU</b>		<b>DA</b>					
	x		Modificari neintabulate		NU	x		
					DA			
<b>Utilitati – retea curent electric</b>	<b>Bransat</b>	<b>Blocuri noi – organizare de santier</b>	<b>Case – retea la limita proprietatii</b>	<b>Case – nebransat si nu este retea la limita proprietatii</b>				

## 7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE

<b>MODIFICARI NEINTABULATE</b>	<b>Exista modificari neintabulate?</b>		<b>DA</b>				
			<b>NU</b>		x		
care e posibil sa necesite Autorizatie de construire	Apartamente	Modificari interioare		Balcon suplimentar similar cu cele de pe aceeași coloana		Extindere in spatiul comun (descriere)	
				DA	NU		
	Case	Modificari interioare-	Pod/	Anexe	Extindere	Extindere verticala	Cladire locuit



**PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR****RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

		pereti	Subsol recompar- timentate		orizontala	(etaj suplim.)	secundara
	Proprietati Comerciale - descriere						
<b>Alte tipuri de modificari neintabulate-descriere</b>	Nu sunt						
Evaluarea s-a realizat FARA a se lua in considerare modificarile neintabulate constatate.							

**8. VALORI**

<b>VP = VALOAREA DE PIATA totala</b> ( $VP=Vc+Vt$ )	160.100	LEI	31.700	EUR
<b>Vc = Valoare constructie/constructii</b> (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) $Vc=Vcp+Va+Vlp+Vb$	0	LEI	0	EUR
<b>Vt = Valoare teren</b> (cota exclusiva)	160.100	LEI	31.700	EUR
<i>Vuc = Valoare unitara constructie</i> $Vuc=Vc/Arie\ constructie\ princip.$ (Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)		LEI/mp		EUR/MP
<i>Vut = Valoare unitara teren</i> $Vut =Vt/St$	428	LEI/mp	84.63	EUR/MP
<b>Curs de schimb LEI/EUR</b> (BNR-la data evaluarii)	5.0703			

**9. OBSERVATII**



**PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR****RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

<b>Alte Neconformitati, neincluse in Sinteza (la pct. 6 si 7).</b>	Nu sunt
<b>Ipoteze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Nu sunt</li> <li>- Pe teren exista edificat o constructie nefinalizata apartinand pf DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN</li> <li>- Terenul a fost evaluat ca fiind teren liber</li> </ul>

<b>Nume si prenume evaluator</b>	<b>Semnatura si parafa</b>
AL.TOMI SORIN TOMA Legitimatia nr. 10106	

*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, in conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 6451/2001.*



Stimate beneficiar,

În urma solicitării dvs. de evaluare din 07.08.2025 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea valorificării acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;

- Data de referință a evaluării este **20.08.2025**, data când s-a efectuat inspecția proprietății.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării metodelor/tehnicilor de evaluare și a analizării rezultatelor acestora, s-a obținut **Valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, estimată de către evaluator în utilizarea desemnată, după cum urmează:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PROPRIETATE, din care</b>	<b>160.100 LEI, echivalent 31.700 EURO</b>
<b>Valoarea de piață a terenului</b>	<b>160.100 lei, echivalent 31.700 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>Metoda comparațiilor directe</b>	

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare.*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

**AL.TOMI SORIN TOMA**

*Membru Titular ANEVAR*

*Legitimatie 10106*





**DECLARATIE DE CONFORMITATE:**

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

**CERTIFICARE:**

Subsemnata, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul/utilizatorul evaluarii sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului .
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o evaluare în mod adecvat aplicand un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.

**EVALUATOR AUTORIZAT, AL.TOMI SORIN TOMA**

**MEMBRU TITULAR ANEVAR**





**DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:**

Subsemnata/Subsemnatul **AL.TOMI SORIN TOMA** in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), **ADMINISTRATOR** al PF **AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR** („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul \* **ORASUL CISNADIE** a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea **ORASULUI CISNADIE** „Beneficiarul”).

\*Nota: referirile de mai jos la Solicitant sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- c. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- d. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul IV inclusiv si nici un afin pana la gradul IV nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului.
- e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat comunicate Beneficiarului/Utilizatorului desemnat.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**  
**AL.TOMI SORIN TOMA**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**





## Contents

<b>CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>13</b>
(a) Activul (activele) supus evaluarii .....	13
(b) Clientul (clientii) .....	13
(c) Utilizarea desemnata .....	13
(d) Utilizatorul desemnat .....	13
(e) Evaluatorul .....	13
(f) Moneda evaluarii .....	14
(g) Data evaluarii .....	14
(h) Tipul valorii utilizate .....	14
(i) Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora .....	14
(j) Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul .....	14
(k) Ipoteze semnificative si ipoteze speciale .....	15
(l) Specialist: utilizarea si rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii .....	16
(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG) .....	16
(n) Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate .....	16
(o) Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului .....	16
(p) Conformitatea cu SEV .....	16
(q) Riscul evaluarii .....	17
<b>CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>19</b>
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica: .....	19
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: .....	19
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare: .....	19
II.4. Informatii despre amplasament: .....	22
II.5. Descrierea proprietatii: .....	22
II.6. Date privind impozitele si taxele: .....	22
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente: .....	22
<b>CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>23</b>
III.1 Analiza preliminara a economiei: .....	23
III.2. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: .....	23
III.3. Analiza ofertei competitive: .....	24
III.4. Analiza cererii: .....	24
III.5. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta: .....	24



<b>CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPITOLUL V. EVALUARE.....</b>	<b>27</b>
<i>V.1. Metodologia de evaluare:.....</i>	<i>27</i>
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata .....</i>	<i>27</i>
<b>CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....</b>	<b>31</b>
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....</i>	<i>31</i>
<i>FOTOGRAFII.....</i>	<i>32</i>
<i>ANEXA – Griile DE CALCUL .....</i>	<i>33</i>
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE.....</i>	<i>36</i>
<i>DOCUMENTE.....</i>	<i>42</i>



## **TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **Activul (activele) supus evaluarii**

- Teren intravilan: avand suprafata totala de 374 mp din masuratori si 374 mp din actele de proprietate, avand categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de 13.7 m la Str. Cistercienilor;
  - Imprejmuire: fara imprejmuire
  - Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.
  - Conform certificat de urbanism prezentat, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren rezidential
  - Schita cadastrala nu a fost pusa la dispozitie.
- 
- **Situatia actuala a proprietatii:**
  - **Adresa:** Loc. Cismadioara , str.Cistercienilor, Nr.FN  
**Cod postal: 555301**  
**Identificare cadastrala: 3765,Top 519**  
**Nr. Cadastral teren: - 3765,Top 519**  
**Carte funciara: - 101199 UAT Cismadie**  
**Proprietari: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

*\* Accesul la proprietate se realizeaza din drum public asfaltat.*

### **Clientul (clientii)**

Client persoana juridical : ORASUL CISNADIE

### **Utilizarea desemnata**

Evaluarea este realizata pentru valorificare in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari decat cel desemnat.

### **Utilizatorul desemnat**

Utilizatori desemnati: **ORASUL CISNADIE**

### **Evaluatorul**

Evaluator Autorizat AL.TOMI SORIN TOMA, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu legitimatia nr.10106 am efectuat raportul de evaluare, conform /achizitie SEAP initiata de , ORASUL CISNADIE .

## **PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:**

**Tipurile de evaluari pe care PF AL-TOMI SORIN TOMA EXPERT EVAL le intocmeste:**

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;



**Scopul evaluărilor efectuate de PF AL-TOMI SORIN TOMA EXPERT EVAL :**

- Evaluare de proprietati industriale, comerciale, agricole, rezidentiale si speciale; pentru vanzare, garantare, litigii;
- Evaluarea proiectelor de investitii si a fazelor acestora (proiecte de finantare);
- Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerintele BNR de reevaluare periodica a proprietatilor;
- Evaluari pentru raportari financiare;
- Evaluari pentru IMPOZITARE (taxe si impozite);
- Evaluari pentru insolventa, in oricare din fazele acesteia;
- Expertize tehnice extrajudiciare;
- Evaluare pentru executari.

**Moneda evaluării**

RON si EURO – la cursul din data evaluării: 5.0703

**Data evaluării**

Data inspectiei: **20.08.2025**

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat AL.TOMI SORIN TOMA, nr. legitimatie 10106, in prezenta reprezentant proprietar.

Data evaluării: **20.08.2025**

Data intocmirii raportului: **24.08.2025**

**Tipul valorii utilizate**

Se estimeaza **Valoarea de piata**, conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2025*, publicate de ANEVAR.

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere” - SEV 102.*

**Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora**

Limitare sau restrictie a inspectiei: Nu este cazul

Limitarea sau restrictionarea documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării: Nu este cazul

Ipoteze speciale necesare formulate pe baza acestor restrictii: Nu este cazul

**Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul**

**Natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații;**

**Documentele de proprietate;**

**Alte informatii consultate:**

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

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



linkuri privind valorile de ofertare/tranzactionare ale compcuti-constructiilor au fost preluate din urmatoarele surse:

**VANZARI TEREN:**

**COMPARABILA A :** <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-500mp-254279766>

**COMPARABILA B :** <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-880mp-265310589>

**COMPARABILA C :** <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1960mp-85188>

- 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.

**Ipoze semnificative si ipoteze speciale**

1) Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si pentru utilizarea desemnata. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, al utilizatorului desemnat, si al evaluatorului, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, utilizatorului desemnat al evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;

2) Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

3) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila;

4) Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;

5) Proprietatea a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare, alta decat cele facand parte din documentatia cadastrala, prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

6) Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliarain cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

7) Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte.

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat si evaluatorul nu



il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

9) Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in pentru utilizarea desemnata.

**Ipoteze speciale: -nu sunt**

“Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. O evaluare este condiționată de o schimbare a circumstanțelor curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care, de regulă, s-ar putea să nu fie luat în considerare de către participanții de pe piață la data evaluării.” – SEV 102

**Specialist: utilizarea si rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii**

Nu este cazul.

**Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)**

Raportat la activul analizat putem observa:

- Risc inundații – din informațiile disponibile la data evaluării nu rezultă că există un istoric de inundații în zona proprietății;
- Risc de contaminare - Nu am observat dovezi de contaminare a proprietății imobiliare evaluate ce ar putea influența valoarea raportată. Nu am efectuat și nu suntem calificați să realizăm o evaluare de mediu pentru a stabili dacă există contaminări și nici nu cunoaștem ca o astfel de evaluare a fost realizată de un specialist cu privire la proprietatea în cauză și împrejurimile acesteia. Nu am întreprins nicio investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății în cauză sau ale oricărei proprietăți adiacente. In scopul acestei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în legătură cu proprietatea suficientă pentru a afecta valoarea;
- Autorizație de mediu – Nu a fost prezentat acest document

Concluzionând, în urma inspecției s-a observat că pentru activul analizat nu s-au putut identifica elemente ESG care să aiba un impact negativ asupra valorii.

**Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate**

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, imagini ale proprietatii.

**Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat doar utilizarii desemnate si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

**Conformitatea cu SEV**

Conformitatea cu Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) înseamnă respectarea Standardelor generale, a Standardelor pentru active aplicabile și a Anexelor aferente.



Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile in vigoare:

**Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).**

**Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2025, Definitii SEV.**

**Standarde generale:**

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordări în evaluare;
- SEV 104 – Informații și date de intrare;
- SEV 105 – Modele de evaluare;
- SEV 106 - Documentare și raportare;

**Standarde pentru active:**

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

**Standarde pentru utilizari specifice:**

- SEV 400 - Verificarea evaluării;
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului.

**Legislatia in domeniu:**

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor a intrat în vigoare 1 iulie 2025 pentru evaluările efectuate la această dată sau ulterior acesteia.

Evaluatorul va estima gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative. Dacă, pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, faptul va fi comunicat în scris clientului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor

### **Riscul evaluarii**

In conformitate cu prevederile Standardului de Evaluare GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, suplimentar fata de cerintele SEV 103 – Abordari in evaluare, facem urmatoarele comentarii referitoare la riscul asociat proprietatii.

Astfel, au fost analizate urmatoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliara propusa:

● **Activitatea curenta si tendintele pietei relevante:**

In prezent, piata imobiliara specifica este redusa , consecinta a scaderii numarului de tranzactii pe fondul cresterii disponibilitatii finantarii;

Tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, insa numarul tranzactiilor va ramane la nivel mediu

● **Cererea curenta si cea anticipata pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii:**

Cererea curenta este redusa, pe fondul disponibilitatii scazute a finantarii si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;

Se preconizeaza continuarea reducerii cererii pentru proprietati similare, insa ritmul de reducere va incetini.

● **Cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative:**

Pentru proprietatea evaluata nu exista utilizari alternative care sa respecte criteriile celei mai bune utilizari.

● **Vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia:**

Avand in vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider ca gradul de vandabilitate este



reduc si se poate mentine pe termen lung .

• **Orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluarii) asupra valorii proprietatii:**

Posibilitatea scaderii puterii de cumparare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.

• **Abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare a evaluarii cu informatii de piata:**

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii cu utilizare industrială, s-a apelat la *abordarea prin piata* . Rezultatul evaluarii: a fost selectata valoarea obtinuta prin *abordarea prin piata*. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piata, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Aceasta abordare respecta *criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate*.

**Riscuri specifice proprietatii evaluate:** Riscurile atasate de regula 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-architecturale, juridice, economic, sau chiar si din rea intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate valorificarii proprietatii 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, trebuie dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- Activitatea curenta si tendintele pietei relevante: piata redusa
- Cererea pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii: redusa

Impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii: risc in functie de evolutia pietei specifice, durata medie de expunere pe piata in cazul vanzarii.



**II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:**

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii in format electronic:

<b>Lista documentelor de proprietate</b> <b>(pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)</b>	Act proprietate	Act administrative 180/30.06.2025 , emis de Consiliul Local Cisnadie  CVC 1120/22.10.2009
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	101199 nr. cerere 7730/08.07.2025,uat Cisnadie
	Altele	CU cu nr.525/01.08.2025
<b>Sarcini /servituti inregistrate in CF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructie Proprietar DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN</li> <li>- Intabulare drept de folosinta ,CONTRACT CONCESIUNE , cota 1/1</li> </ul>	

Mentiune: Pentru utilizarea declarata a prezentei evaluari dreptul de proprietate este considerat deplin.

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 intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul *Ipoteze semnificative speciale*, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru utilizarea desemnata evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect este folosit conform utilizarii desemnate pentru care a fost autorizat

**II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:**

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte elemente nonimobiliare

**II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:**

**ZONA DE AMPLASARE:** Urbana - Amplasare mediana, zona rezidentiala.

Potentialul orasului (Cisnadie) se afla intr-o continua crestere datorita numarului de investitori

Mai multe comune invecinate cu municipiul Sibiu au cunoscut in ultimii ani o dezvoltare

**Cisnadie:**

**Cisnădie** (denumire veche *Cisnădia Mare*, denumiri în **dialectul săsesc** *De Hielt, Hilt și Helt*, în **germană** *Heltau*, în **maghiară** *Nagydisznód, Disznód*) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara.<sup>[2]</sup> Se află la 10 km sud de Sibiu (*Hermannstadt*), pe valea pârâului Argintului (*Silberbach*) și



a pârâului Ursului (*Bärenbach*), la poalele Măgurii Cisnădiei (*Götzenberg*), având o populație de 22.277 de locuitori conform recesământului din 2021.

## Istoric

[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Localitatea a fost fondată de către coloniști de etnie germană, chemați în țară de către regele Géza al II-lea al Ungariei, (1141-1161) pentru a apăra granițele regatului împotriva raidurilor cumanilor, pecenegilor, tătarilor etc.

Istoricii presupun că pe teritoriul actual al localității Cisnădie a fost fondată, în 1150, localitatea *Ruetel*, care a fost distrusă de năvălirile mongolilor.

Prima mențiune documentară despre o așezare pe locul actual al orașului datează din 1204, într-un document al regelui Emeric al Ungariei, sub denumirea de *Rivetel*.

Localitatea *Heltau* a fost menționată documentar pentru prima dată în anul 1323. Încă de prin 1300 a fost construită Biserica fortificată din Cisnădie, în stil romanic]], care a fost dedicată Sfintei Walpurga.<sup>[3]</sup>

În anul 1425 în Cisnădie a fost construit primul turn cu ceas din Transilvania. Acesta este înconjurat de 2 ziduri de apărare, cel interior având și încăperi pentru păstrarea proviziilor.

În anul 1500, în urma vizitei făcute de regele Vladislav al II-lea al Ungariei, localității i s-a acordat dreptul de a ține târg anual (*Marktrecht*).

În secolele XV-XVII asupra localității s-au abătut atacurile turcilor, care au produs multe distrugerii. Epidemia de ciumă din 1660 a lăsat în urmă 411 de morți.

În anul 1734 în Cisnădie s-au stabilit circa 125 landleri protestanți, care au fost expulzați din regiunea lor natală Salzkammergut din teritoriile ereditare habsburgice deoarece urmau credința lor protestantă după Martin Luther.

Biserica fortificată din Cisnădie a fost lovită de mai multe ori de trăsnet. În 1797 a fost montat pe turnul bisericii primul paratrăsnet din Transilvania.

În 1806 Cisnădia a primit de la împăratul Francisc I reînnoirea vechiului drept de a avea târg.<sup>[4]</sup>

Din Cisnădie au plecat pe front în Primul Război Mondial 300 de bărbați, din care 66 nu s-au mai întors.

După unirea Transilvaniei cu România, Cisnădia a pierdut mare parte din pământurile sale: din 17000 de iugăre au mai rămas aprox. 5000 de iugăre.

În Al doilea Război Mondial, au fost chemați sub arme circa 500 de locuitori din Cisnădie. Din aceștia 143 au căzut pe câmpul de luptă.

În 1944 armata sovietică a organizat în Cisnădie un lagăr pentru prizonieri.<sup>[4]</sup>

În anul 1945 870 bărbați și femei de origine germană din Cisnădie au fost deportați la muncă forțată în Uniunea Sovietică, din care 35 au murit. Majoritatea celor care au supraviețuit s-au întors în 1949 la Cisnădie, ceilalți au fost duși în Germania.

Recensământul din 1941 a relevat că localitatea Cisnădie avea 5.385 locuitori, din care 3.691 de origine etnică germană. În anul 1946 localitatea Cisnădie a fost ridicată la rangul de oraș.

În anii 1950 a început exodul sașilor transilvăneni către Republica Federală Germania, mai ales pe motiv de reunificare a familiilor în care bărbații au fost deportați după al doilea război mondial. După 1989 ritmul emigrării a crescut mult.



## Monumente istorice

[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Aici se afla [Biserica fortificată din Cisnădie](#).

Monumentul Eroilor Români din Primul Război Mondial este o cruce memorială construită în anul 1926, amplasată în cimitirul evanghelic. Crucea este realizată din [marmură](#) și piatră prelucrată. Ea are o înălțime de 1,60 m, la care se adaugă înălțimea soclului de 0,55 m și este împrejmuită cu un gard din beton. Pe fațada monumentului se află un înscris comemorativ: „*Nu uitați și vitejia Română tot mai sus să înălțați; Noi 139 eroi căzuți în războiul din 1916. Pentru Neam*”. Donatorul monumentului a fost A. Dumitrescu, fost șef al gării Cisnădie în anul 1926.<sup>[5]</sup>

## Demografie

Conform [recensământului efectuat în 2021](#), populația orașului Cisnădie se ridică la 22.277 de locuitori, în creștere față de [recensământul anterior din 2011](#), când fuseseră înregistrați 14.282 de locuitori.<sup>[6]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt [români](#) (83,51%), iar pentru 14,82% nu se cunoaște apartenența etnică.<sup>[7]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt [ortodocși](#) (75,34%), cu o minoritate de [creștini după evanghelie](#) (1,46%), iar pentru 16,43% nu se cunoaște apartenența confesională.<sup>[8]</sup>

### Evoluție istorică

[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

În registrele pentru strângerea impozitelor din 1468 apăreau 221 de case în Cisnădie, ceea ce corespundea unei populații de circa 900-1000 de locuitori.

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

- în 1763 erau 1400 locuitori
- în 1882 erau 2864 locuitori de confesiune evanghelică
- în 1910 erau 3064 locuitori, din care 2188 de confesiune evanghelică
- în 1930 erau 3469 locuitori, din care 2528 de confesiune evanghelică
- în 1976 erau 17800 locuitori, din care 4000 de confesiune evanghelică

Prin emigrarea masivă după 1989, numărul locuitorilor de confesiune evanghelică a scăzut drastic, astfel că în 1992 mai erau 755 evanghelici, pentru ca 1994 să mai rămână doar 514.<sup>[9]</sup>

*Date: Recensăminte sau birourile de statistică - grafică realizată de Wikipedia*

### UTILITATI EDILITARE:

- Retea urbana de energie electrica: existenta;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

### AMBIENT:

- Ambient civilizat;
- Trafic auto scazut;
- Trafic pietonal redus

### GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:



- Poluare fonica redusa - scazuta;
- Poluare cu noxe auto redusa - scazuta

**II.4. Informatii despre amplasament:**

**CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:** Zona de referinta: Urbana - Amplasare mediana in cadrul localitatii. Accesul catre proprietate se realizeaza din str. Cistercienilor , drum public asfaltat .

**II.5. Descrierea proprietatii:**

**Descrierea Terenului:**

**Teren intravilan cu suprafata totala de 374 mp din acte.**

- **Teren intravilan**, forma regulata, dreptunghiulara, Plat;
- **Terenul intravilan** are o singura deschidere: 13.7 m la str. Cistercienilor;
- **Terenul intravilan** este neimprejmuit
- **Categoria de folosinta:** curti constructii –conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este plat.

- **Tip drum de acces:** drum asfaltat - Str. Cistercienilor

- **Imobilul se invecineaza, potrivit plan de amplasament, cu:**

La N: proprietate privata –

La E: proprietate privata –

La S: proprietate privata –

La V: proprietate drum–

**Utilitati:**

- **Energie electrica** – nebransat la reseaua publica;
- **Apa** – nebransat la reseaua publica;
- **Canalizare** – nebransat la reseaua publica;
- **Gaze** – nebransat la reseaua publica;
- **Rețele de cablu TV si de telefonie** – nebransat la reseaua publica;

**Alte constructii pe teren:**

-casa

**Caracteristici urbanistice: conform CU 409/23.06.2025 anexat**

**Alte observatii:**

Nu sunt

**II.6. Date privind impozitele si taxele:**

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

**II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:**

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

Justificare diferente intre valoarea obtinuta si valoarea de tranzactie anterioara: Nu se cunosc amanunte.



### **III.1 Analiza preliminara a economiei:**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt mediu lichide si de obicei procesul de vanzare este mai lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici.

### **III.2. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici.

Pe piata imobilara locala sunt vizate apartamente atat pentru scop de tranzactii, cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent, piata este intr-o stare activa, oferta devanseaza cererea de proprietati similare.

Se apreciaza ca piata este a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata terenurilor este in usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

Loc. Cisnădie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona Primariei, loc. Cisnădie.

Zona rezidentiala.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

Din punct de vedere economic: zona cu economie activa in dezvoltare.

Infrastructura si localizarea contribuie la un interes tranzactional mediu al potentialilor cumparatori.



Zona este rezidentiala, preponderent cu imobile noi construite dupa anul 2007, cu suprafete cuprinse intre 112-200 mp utili pentru case de 4 - 5 camere. Pretul de tranzactionare difera in functie de utilitati, zona, etaj si finisaje. Zona este atractiva pe segmental rezidential, zona mediana a localitatii.

Preturile terenurilor sunt cuprinse in intervalul 70-100 euro/mp, zona e cotata cu nivel de activitate imobiliara:

### **III.3. Analiza ofertei competitive:**

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

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in scadere 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,

Pret min 70

Pret max 100

### **III.4. Analiza cererii:**

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

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

Avand in vedere interesul crescut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 5%-10% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

### **III.5. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:**

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

Decizia de achizitie a unei locuinte este acum una anevoioasa, cumparatorii avand un rationament mai analitic decat inainte, evaluarile acestora sunt facute cu maxima severitate, acest lucru ducand la negocieri in urma carora pretul de tranzactionare ajunge sa coboare cu pana la 5-10% fata de cel de ofertare pe piata.

Avand pe de o parte potentialul de crestere economica, la nivel macro, iar pe de cealalta concurenta slaba din partea proiectelor rezidentiale noi prin zona, ne asteptam ca pe acest segment sa observam crestere pe termen mediu. Perioada de tranzactionare va scadea si vor vinde in continuare proprietarii care vor pozitiona corect preturile locuintelor. Tendinta de crestere in favoarea CERERII.

**PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:70 euro/mp**

**PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE:100 euro/mp**



**NAP : mediu**

Justificare NAP:

S-a estimat NAP mediu , avand in vedere ca imobilul este situat intr-o zona atractiva din punct de vedere imobiliar, zona in dezvoltare (cu interes mediu )la tranzactionare pentru imobile similare) si caracteristicile terenului sunt bune, astfel ca se sustine incadrarea la nivel de NAP mediu.



In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **“utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar”**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2025 *SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

*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 analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Determinarea *celelaltei mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;

- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- vanzare teren liber - adecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- adecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - adecvata
- utilizare rezidentiala - da
- utilizare comerciala- nu
- utilizare office - nu

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

Tinand seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

*Cea mai buna utilizare* este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala**

**In prezent terenul este contruit cu potential de dezvoltare viitoare pe segment rezidential.**

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare viitoare este pentru **dezvoltare rezidentiala deoarece in zona exista utilitati care sa favorizeze o astfel de dezvoltare (certificata si de certificatul de urbanism).**



### **V.1. Metodologia de 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.

**Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific**, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica;
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare;
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren);
- **metoda extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati compcuti-constructiie si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor;
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata;
- **capitalizarea directa a rentei/arendeii funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se cunosc rente/chirii de comparatie, precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Analizand informatiile culese din piata pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 compcuti-constructiie selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin *metoda comparatiei directe*, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari compcuti-constructiie p[entru terenuri . Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

### **V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata**

#### ***Comparatia directa***

*Metoda comparatiei directe* de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa*, adica estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si compcuti-constructiie.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor sau ofertelor recente.

Avand in vedere practica de evaluare in domeniu, se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta, iar in cazul de fata aceasta corespunde **comparabilei "C"**.



**PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**

**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129**

**CLIENT: ORASUL CISNADIE**

In **Anexa A** la prezentul raport de evaluare sunt prezentate calculele ce au condus la *estimarea valorii de piata prin tehnica comparatiei directe*

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>160.100 LEI echivalent 31.700 €</b>
---	--



Valoarea rezultata în urma aplicării metodei de evaluare selectate este urmatoarea:

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>160.100 LEI echivalent 31.700 €</b>
---	--

În partea de formulare a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecări consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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

**Precizia:** Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comcuti-construcții.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață, pentru teren conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață pentru teren disponibile fiind mare. În aceste condiții cea mai potrivită metodă este comparația directă din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

*Estimarea valorii are la baza oferte/tranzacții de proprietăți comcuti-construcții, deținute în general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operațiunile de vânzare de proprietăți similare nu sunt încadrate în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.*

*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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.*

**EVALUATOR**

AL.TOMI SORIN TOMA



***PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR***

**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129**

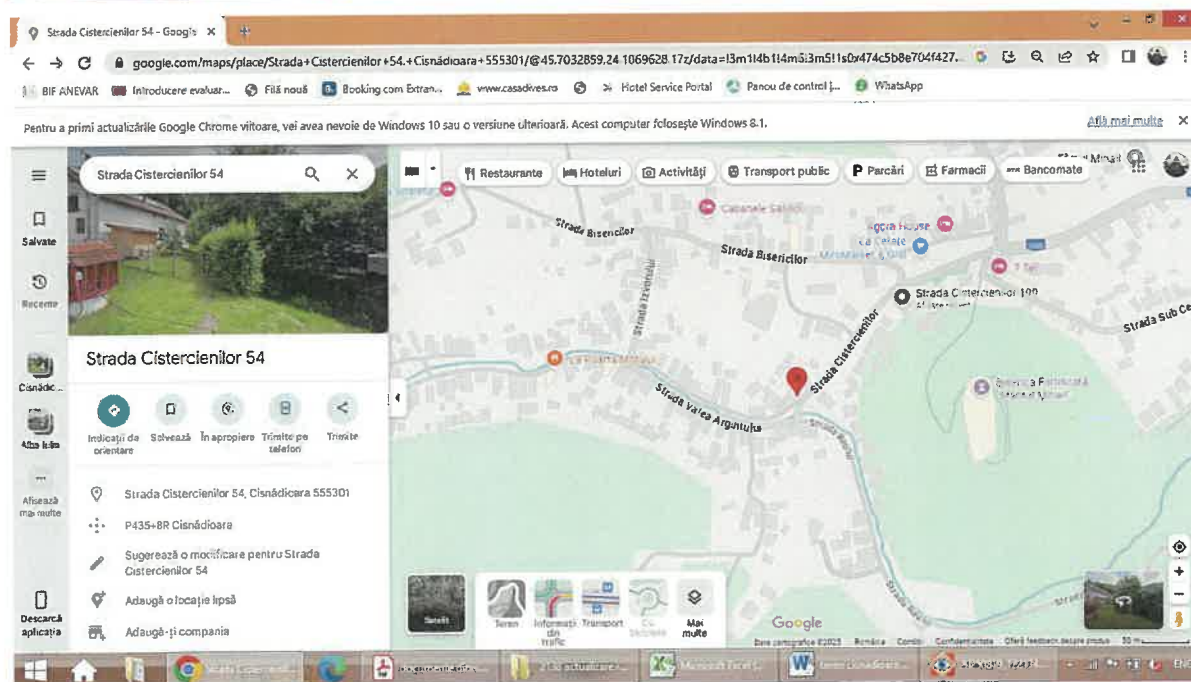
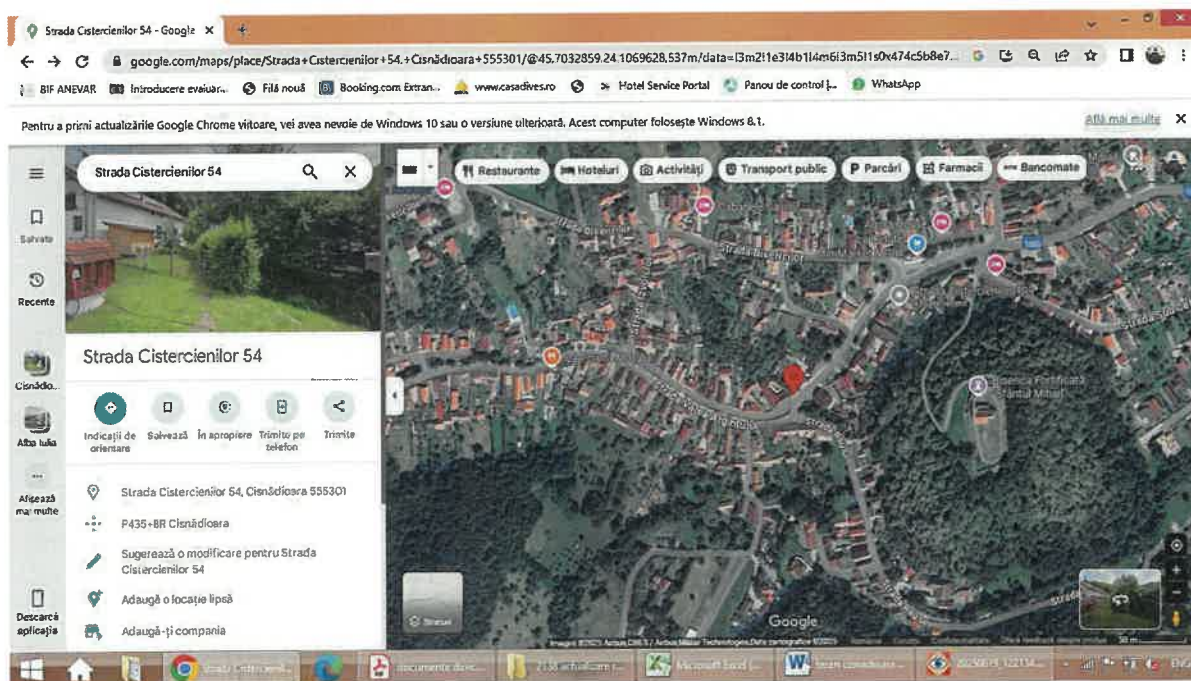
**CLIENT: ORASUL CISNADIE**



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM



**LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS**





**FOTOGRAFII**







## ANEXA – GRILE DE CALCUL

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	101199	Nr. cad	3765	TOP 519
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		98,00	80,00	80,00
Data ofertarii		August 2025	August 2025	August 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)- 10%		88,20	72,00	72,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
<b>Condiții ale pietei</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
<b>Localizare</b>	Cisnadioara - str.Subcetate ,FN	Cisnadioara - similar	Cisnadioara - similar	Cisnadioara -similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	374,00	500	880	1.960



**PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR****RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		1%	5%	10%
		1	3,60	7,20
Preț ajustat (Euro / mp)		89,08	75,60	79,20
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz, curent	apa ,gaz curent, canal	gaz, curent>500ml	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	10%	0%
		0	8	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,08	83,16	79,20
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de16,16 m	deschidere 14- superior	deschidere 24- superior	deschidere 29-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-4,45	-4,16	-3,96
Preț ajustat (Euro / mp)		84,63	79,00	75,24
<b>Amenajare</b>	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>84,63</b>	<b>79,00</b>	<b>75,24</b>
ajustare totală brută		5	15	11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		5,4%	19,1%	14,0%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>84,63</b>	<b>84,63</b>	79,00	75,24
	Suprafata teren exclusiv =	374,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0573		
	Valoare teren exclusiv =	160068	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	160.100	LEI	
	echivalent:	31.700	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 valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se 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 : nu s-a aplicat ajustare in cazul comparabilei A, B ,C , aceasta este situata in zona similara proprietatii subiect ; -s-a aplicat tehnica interviului;

**Ajustare pentru suprafata** : 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** - s-au aplicat ajustare pozitiva la comparabila B , deoarece utilitatile sunt situate la o distanta mai mare de 50ml -tehnica interviului

**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** - ; s-au aplicat ajustari negative la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere , neconstruite iar proprietatea subiect detine constructii apartinand altui proprietar -tehnica interviului



**OFERTE COMPARABILE**

## Comparabila A

The screenshot shows the website interface for 'imobiliare.ro'. The main heading is 'Teren Intravilan 1500 mp | Cisnadioara' with a price of 49.000 € (98 €/mp). Below the heading is a large image of a landscape with a castle on a hill and the MAAC IMOBILIARE logo. To the right, there is a contact card for Mihaela Neata, a consultant at MAAC IMOBILIARE, with the phone number 0722622403 and a 'Trmite mesaj' button. The website header includes navigation links like 'Adauga anunt', 'Cont nou', and 'Intra in cont'.

The screenshot shows the map view of the property listing. The map displays the location of the property in Cisnadioara, with a red callout box indicating the price of 49.000 €. To the right of the map is a contact form with the phone number 0722622403 and a 'Cere detalii prin email' button. The form includes fields for 'Numele tau', 'Telefon', and 'Email', along with a checkbox for 'Sunt de acord cu termenii si conditiile imobiliare.ro'. The website header and navigation links are also visible.

Suprafata de 500 mp, cu deschidere la drum, liber de sarcini si toate actele in regula. Disponibil imediat. Cisnadioara este un sat de vacanta in imediata apropiere a Orasului Sibiu. Zona superba si linistita. Terenul este ideal si pentru investitie, oferind o priveliste deosebita spre Cetatea Cisnadioara. Pentru mai multe detalii sau vizionari mentionati ID : CP2360156

**Citește mai puțin**



Proiectaj de vânzare în Cisnădioara

Teren intravilan 1500 mp | Cisnădioara

imobiliare.ro | Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren intravilan 1500 mp | Cisnădioara - 49.000 €

Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Salvează 0722622403 Apelează acum

Cumpără acum Click to learn more

Actualizat în: 21 Mai 2025

ID anunț: XCSI1308M

Clasificare teren: Intravilan

Utilități Amenajare străzi

Utilități în zonă Asfaltate Pietruite Neamenajate

Alte caracteristici Comision

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-500mp-254279766>

### Comparabila B

Proiectaj de vânzare în Cisnădioara

Teren intravilan 880 mp în Cisnădioara

imobiliare.ro | Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Salvează

Daniel Oancea  
Agent Imobiliar  
Expert Invest (PRO)

0728939161  
Apelează acum

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportor

## Descriere teren

Oferim spre vânzare teren intravilan 880 mp, deschidere la drum 24 ml, situat în localitatea Cisnădioara, str. Silvicultorilor, oraș Cisnădie, județul Sibiu. Terenul este pretabil atât pentru construcție locuință individuală dar și pentru investiție. Regim de înălțime P+1, POT 25%, CUT 0,9



**imobiliare.ro** Site-ul de găsit imobiliare

**Teren intravilan 880 mp in Cisnădioara - str. Silvicultorilor - 74.800**

Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Salvează **0728939161**  
Apelează acum

**Detalii teren**

ID anunț: XEI30301G Actualizat în: 16 Iulie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 24 m

**Utilități**

Destinație: Rezidențial De vacanță

Utilități: Utilități în zonă

Amenajare străzi: Pietruite

Alte caracteristici: Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-880mp-265310589>

**Comparabila C**

**imobiliare.ro** Site-ul de găsit imobiliare

**Teren 1960 mp Sibiu, Cetatea Cisnădioara**

Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

**156.800 €**  
80 € / mp

Rate de la 3.530 RON/lună [simulează credit](#)

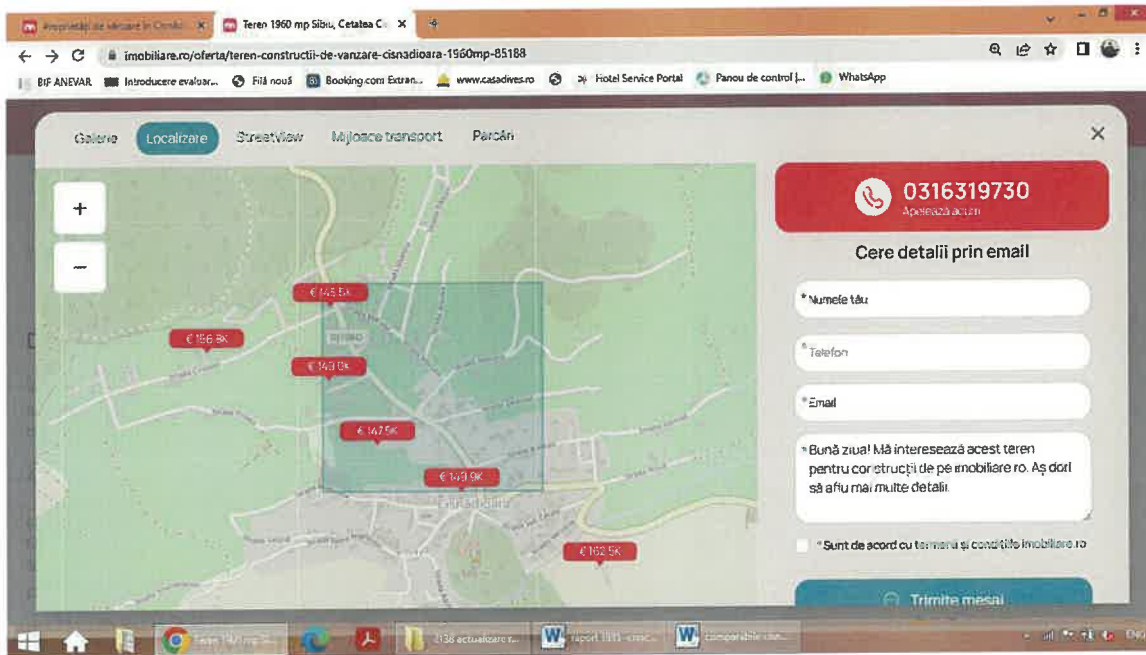
Partener Imobiliare.ro Finance

**Codruța Irimescu**  
Agent vânzare  
Paltinul Imobiliare SRL  
(PRO)

**0316319730**  
Apelează acum

Trmite mesaj





### **Descriere teren**

Va oferim posibilitatea de a detine un teren deosebit in Cisnadioara, una dintre cele mai pitoresti si apreciate zone din apropierea Sibiului. Cu o localizare privilegiata, acest teren vine cu o panorama impresionanta catre Cetatea Cisnadioara, oferind un cadru natural spectaculos si o atmosfera de liniste si relaxare. Aspecte Cheie ale Terenului: Localizare Ideala: Situat in Cisnadioara, terenul se bucura de o pozitie exclusivista, cu vedere directa catre Cetatea Cisnadioara, intr-o zona linistita si in plina dezvoltare. Suprafata Generoasa: Cu o suprafata de 1960 mp si o deschidere la drum de 29 ml, terenul ofera spatiu amplu pentru constructia unei locuinte de vis sau a unui proiect de investitie. Acces la Utilitati: Desi utilitatile (gaz si curent) se afla la o distanta de aproximativ 500 m, apa si canalizarea sunt proiectate pentru implementare in anul 2023, adaugand valoare si facilitand dezvoltarea viitoare a terenului. Zona in Continua Dezvoltare: Fiind intr-o zona care se bucura de atentie crescuta din partea dezvoltatorilor si investitorilor, terenul reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care cauta un loc special pentru construirea unei case sau pentru dezvoltare imobiliara. Construiti Visul Dvs. intr-un Cadru Natural Exceptional: Aceasta proprietate este perfecta pentru cei care isi doresc sa construiasca o locuinta in mijlocul naturii, cu o priveliste care inspira liniste si frumuseti, sau pentru investitorii care vad potentialul unei zone in plina ascensiune. Beneficiind de o combinatie rara intre accesibilitate, panorama de neuitat si potential de dezvoltare, terenul din Cisnadioara este o investitie inteligenta pentru viitor. Nu ratati ocazia de a va transforma visul in realitate intr-una dintre cele mai frumoase zone din jurul Sibiului. Contactati-ne pentru mai multe

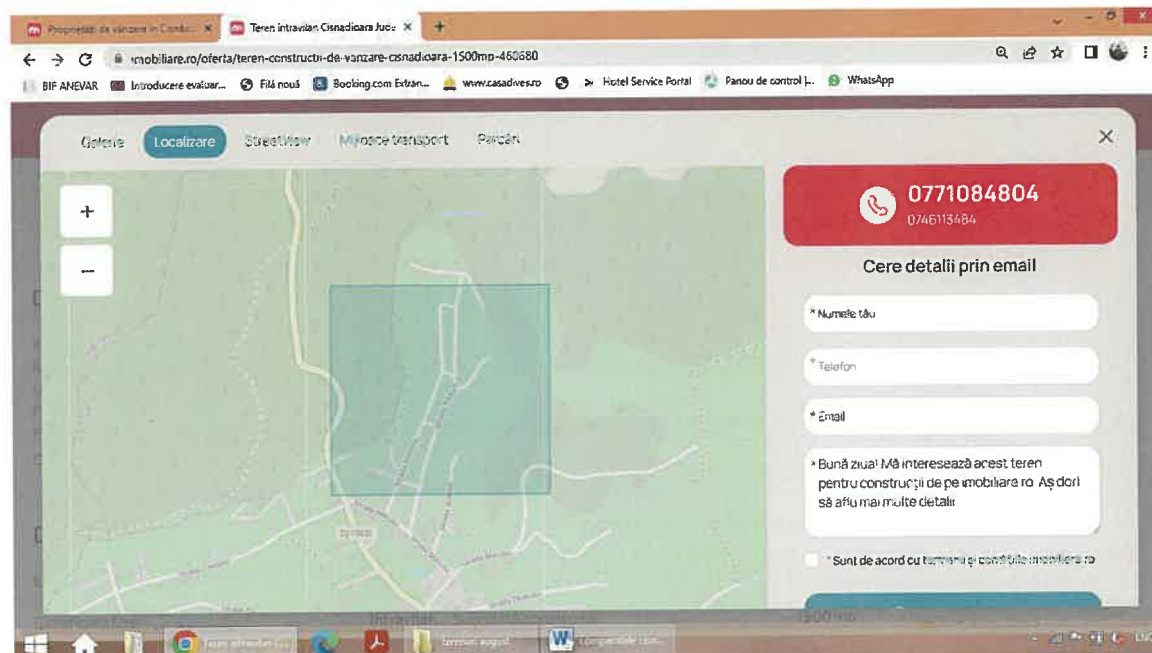
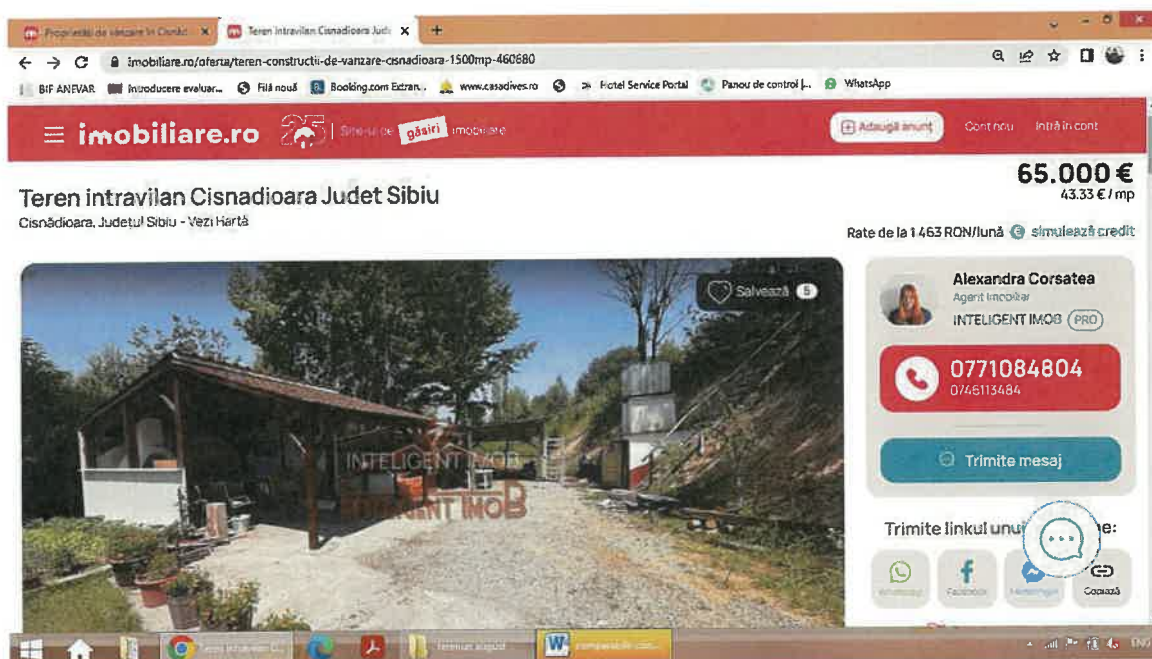


informatii si pentru a explora toate posibilitatile pe care acest teren le ofera.

**Citește mai puțin**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1960mp-85188>

ALTE COMPARABILE





Proprietate de vânzare în Cisnădie x Teren intravilan Cisnădioara Județ x

imobiliare.ro Site-ul de găsit imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren intravilan Cisnădioara Județ Sibiu - 65.000 €  
Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Salvează 0771084804  
0746113484

### Detalii teren

ID anunț: XBTV13004 Actualizat în: 01 Mai 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	1500 mp
Front strădal:	12 m	Nr. fronturi stradale:	2
Lățime drum acces:	5 m		

### Utilități

Utilități Amenajare străzi

Utilități în zonă Asfaltate Pietruite

Mijloace de transport în comun Iluminat strădal

Proprietate de vânzare în Cisnădie x Teren intravilan Cisnădioara Județ x

imobiliare.ro Site-ul de găsit imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren intravilan Cisnădioara Județ Sibiu - 65.000 €  
Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Salvează 0771084804  
0746113484

### Utilități

Utilități Amenajare străzi

Utilități în zonă Asfaltate Pietruite

Mijloace de transport în comun Iluminat strădal

Alte caracteristici Comision

Acces auto standard

### Puncte de interes

Mijloace transport

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1500mp-460680>



*PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR*  
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129

CLIENT: ORASUL CISNADIE

DOCUMENTE

INIȚIATOR  
PRIMAR  
MIRCEA ORLĂȚAN







ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România  
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180  
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)



Direcția Tehnică  
Compartimentul Tehnic și Informatic

Nr. 25099/25.08.2025



### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției**

Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 16630/13.06.2025 domnul Văraru Betuel împuternicit de Dinicu Cristina solicită cumpărarea imobilului teren concesionat în baza contractului de concesiune nr. 3057/17.07.2000 completat cu actul adițional nr. 11116/26.10.2009, în suprafață de 374 mp, pe care se află construcția de tip casă de locuit D+P+M în CF 101199 Cisnădie, identificat prin nr.crt. A1.1, top: 519, situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor fn.

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. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25002/25.08.2025 pentru stabilirea prețului de piață a terenului, de către expert evaluator AL Tomi Sorin Toma, la suma de 160.100 lei, respectiv 428 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:

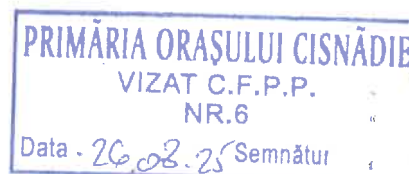
- Cererea domnului Văraru Betuel împuternicit de Dinicu Cristina înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 16630/13.06.2025 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 274 mp, înscris în CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Procura specială autentificată sub nr. 1395/20 august 2024;
- Contractul de concesiune nr. 3057/17.07.2000 completat cu actul adițional nr. 11116/26.10.2009;
- Certificatul de urbanism nr. 525 din 01.08.2025 imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Raportul de evaluare nr. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 25002/25.08.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilului

teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cislădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cislădie, Cf vechi 2379/Cislădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, situat în Cislădioara, str. Cistercienilor nr. fn;

Față de cele expuse propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cislădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cislădie, Cf vechi 2379/Cislădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cislădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției.

**DIRECTOR EXECUTIV  
RĂDOIU NICOLAE VALER**

**VIZAT C.F.P  
DIRECTOR EXECUTIV  
GHEORGHE RADU BUNEA**



Consilier  
Iamșec Valentin



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România  
Tel. +4 0372-714,179, +4 0372-714.180

<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)



Nr. 22147 din 30/07/2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 525 din 01/08/2025

**În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN CONCESIONAT IN VEDEREA VANZARII**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA 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 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr.22147 din  
30/07/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă CISNADIOARA, cod poștal 555301, Strada CISTERCIENILOR, nr. FN, bloc -, scara -, et.  
-, ap. - sau identificat prin CF 101199 nr. topografic / nr. cadastral519 / 3765

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este:

- \* situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B3) intabulare, drept de proprietate cumparare, dobandit prin conventie, cota 1/1 DINICU CRISTINA si DINICU MARIAN; B4) intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Legew, cota 1/1 ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT; C2) intabulare, drept de concesiune pe durata existentei constructiilor, dobandit prin conventie, cota 1/1 DINICU CRISTINA
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejata DA, CP - DELIMITARE ZONA CENTRALĂ ȘI ISTORICĂ – CISNĂDIOARA
- Imobilele din ansamblul rural "Centrul istoric" Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform STUDIU ISTORIC) la care se adauga ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- \* cu interdicții de construire NU
  - \* zona declarata de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosinta actuala: CURȚI CONSTRUCȚII
  - \*destinatia: CP - DELIMITARE ZONA CENTRALĂ ȘI ISTORICĂ – CISNĂDIOARA
- Imobilele din ansamblul rural "Centrul istoric" Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform STUDIU ISTORIC) la care se adauga ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- \* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
  - \* reglementari fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "C"



### 3. REGIMUL TEHNIC

\* SUBZONA: DELIMITARE ZONA CENTRALĂ ȘI ISTORICĂ – CISNĂDIOARA Imobilele din ansamblul rural "Centrul istoric" Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 conține următoarele imobile identificate după numărul poștal (conform STUDIU ISTORIC) la care se adaugă ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

\* UTILIZARI ADMISE: Centrul istoric al localității s-a născut și s-a dezvoltat ca un spațiu al funcțiilor civice, economice și rezidențiale PUZCP va valorifica și întări această caracteristică. Vor fi considerate ca funcțiuni admisibile următoarele: locuirea și funcțiunile complementare locuirii, respectiv servicii și comerț de proximitate en detail, învățământ preșcolar, administrație publică locală și servicii publice, inclusiv de sănătate publică, învățământ preuniversitar, servicii financiar-bancare, culte, cultură, artă, industrii creative, turism, alimentație publică.

\* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: În teritoriul ZCP sunt posibile alipiri și dezlipiri ale parcelelor sau ale unor părți de parcelă, conform Legii no. 7/1996 a Cadastrului și publicității imobiliare, Art. 44. În această situație, fiecare parte din corpul de proprietate rezultat rămâne supusă reglementărilor RLU pentru parcela din care a făcut parte. Aceste procedee nu vor altera țesutul urban tradițional.

\* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construirea imobilelor pe aliniament este una din caracteristicile tradiționale ale ZCP, și trebuie păstrată. PUZCP și RLU vor prevedea amplasarea clădirilor pe aliniament. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP în CL vor fi autorizate construcții principale respectând dispunerea prezentă a construcțiilor față de aliniament.

\* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CP - Raportul dintre construcție și limitele parcelelor tradiționale, profunzimea construirii limitei laterale a parcelei și dispunerea edificabilului imobilelor este pentru ZCP o caracteristică cu semnificații culturale ce trebuie păstrată. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP în Z.C.P. vor fi autorizate construcții principale sau secundare respectând dispunerea prezentă a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor

\* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform HCL 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea component Cisnădioara alin.1) înălțimea maximă la coama este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralela realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmarind forma pamantului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,20m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct;

\* SUPRAFATA TERENULUI: 374mp

\* continuare anexa....

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

EVALUARE IMOBIL TEREN CONCESIONAT IN VEDEREA VANZARII

**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

protectia civila

sanatatea populatiei

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

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

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

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

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

Primar,  
Orlățan Mircea



Secretar General,  
Szasz Daniela Maria

Arhitect-șef,  
Jula Ionela

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 31/07/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 06.08.2025



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

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

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

**INTOCMIT,**

Data prelungirii valabilității .....

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

Transmis solicitantului la data de .....



**ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 525 din 01/08/2025

**CONTINUARE REGIM TEHNIC....**

\* **CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** CP - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în limita a max. 50% din suprafața normată parcare vehiculelor se poate realiza și în alte imobile decât cel pentru care se solicită autorizarea construirii și în vederea autorizării se va aproba prin convenție între părți legalizată.

\* **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Intervențiile asupra construcțiilor existente: orice intervenție asupra fațadelor construcțiilor existente completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalectica se va fundamenta prin studiu istoric-arhitectural avizat de DJCPN, elaborat în cazul construcțiilor ante 1940 de specialiști atestați.

\* **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** CP - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

\* **POT:(maxim) = 25%**

\* **CUT:(maxim)= 0.9 mp ADC/mp teren**

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

PRIMAR,  
Orlătan Mircea



SECRETAR GENERAL,  
Szasz Daniela Maria

ARHITECT ȘEF,  
Jula Inela

INTOCMIT,  
Bațiu Elena





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101199 Cîsnădie

Nr. cerere	77370
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare  
100191443957



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:2379/Cîsnădioara

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnădie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 3765 Top: 519	374	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 519	Jud. Sibiu, UAT Cîsnădie	casă de locuit D+P+M neterminată (fără instalații interioare) compusă din : la demisol :cameră, 2 holuri, baie, garaj, pivniță, casa scării; la parter : 2 camere, hol, baie, bucătărie, cămară, casa scării, balcon; la mansardă : 3 camere, hol, baie, casa scării

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>50725 / 23/10/2009</b>		
Act Notarial nr. 1120, din 22/10/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>DINICU CRISTINA</b> 2) <b>DINICU MARIAN</b>	A1.1
<b>77370 / 08/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. 180, din 30/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL CİSNADIE;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL CİSNADIE-DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>61909 / 02/06/2025</b>		
Act Administrativ nr. 11116/2009, din 26/10/2009 emis de PRIMARIA ORASULUI CİSNADIE;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcțiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>DINICU CRISTINA</b>	A1



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 3765 Top: 519	374	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	374	-	-	519	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 519	construcții de locuințe	-	Cu acte	casă de locuit D+P+M neterminată (fără instalații interioare) compusă din : la demisol : cameră, 2 holuri, baie, garaj, pivniță, casa scării; la parter : 2 camere, hol, baie, bucătărie, cămară, casa scării, balcon; la mansardă : 3 camere, hol, baie, casa scării

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,  
15-07-2025

Data eliberării,  
/ /

05. AUG. 2025

Asistent Registrator,  
MIHAELA JUCAN

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 3057/17.07.2000

CAP. I Părțile contractate

Primăria orașului Cisnădie cu sediul în Piața Revoluției nr.1 reprezentată prin primar dr. Dan Bârsu, în calitate de concedent pe de o parte; și

Văraru Ioan, cu domiciliul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr.3, în calitate de concesionar pe de altă parte, în temeiul Legii 50/91 republicate și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 38/16.06.2000, privind adjudecarea fără licitație a concesiunii pentru terenul situat în Cisnădioara nr.53, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAP. II Obiectul contractului

Art. 1 Obiectul contractului îl constituie terenul în suprafață de 374 mp, indentificat în CF nr. 1068 Cisnădioara nr. top 519, situat în Cisnădioara nr. care se concesionează pentru extinderea construcțiilor existente.

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexa nr.1 la contract.

Art. 2 Predarea primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul verbal, anexa nr.2 la prezentul contract. Terenul este destinat realizării obiectivului extindere construcții existente conform documentației tehnice de construire.

CAP. III Termenul contractului

Art. 3 Concesiunea 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.38/16.06.2000 a Consiliului Local Cisnădie la suma de 32.000 lei/mp, iar valoarea totală a concesiunii este de 11.970.000 lei.

CAP. V Modalitatea de plată

Art. 5 Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin C.E.C., dispoziții de plată, numerar, etc. în contul concedentului nr. 2202074406002.

Suma va fi achitată integral la data încheierii contractului.

CAP. VI Obligația părților

Art. 6 Concesionarul are următoarele obligații :

- să realizeze obiectivul stabilit la art. 2 în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a avizelor și acordurilor prevăzute de Legea nr.50/1991, republicată; autorizația se va obține în cel mult 1 an de la încheierea contractului.
- în termen de 1 an să realizeze construcția;
- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii, cu maximă diligență, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe durata concesiunii și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa concesionarului;
- 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 mersul lucrărilor de construcții, încadrarea în termenul de punere în funcțiune;
- să retragă concesiunea în cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de zile de la data predării-primirii terenului, fără nici o despăgubire.

Art. 9 Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în cea 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 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 acesteia, cu mențiunea că nici 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 hotărâ 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 Concesionarea poate înceta prin :

- A. Expirarea duratei;
- B. Răscumpărarea;
- C. Retragerea;
- D. Renunțare.

#### A. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

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

Concesionarul va prezenta din partea Serviciului de impozite și taxe locale dovada achitării valorii totale a concesiunii terenului, după care între concedent și concesionar prin serviciul urbanism se va întocmi un proces-verbal de predate-primire a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesionării și destinate concesiunii.

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

. // .



**B. Încetarea concesiunii prin răscumpărare**

Pentru cazurile de interes public, concesionarea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea 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**

Concesionarea se retrage prin Hotărârea Consiliului Local și contractul încetează în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

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

Concedentul va putea retrage concesiunea numai după aducerea la cunoștință (somație) a intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Retragerea concesiunii se va face la expirarea unei perioade de 30 de zile de la somație, 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 justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei, situație în care nu se restituie prețul concesiunii.

**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 din 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 a legislației în vigoare.

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

**Art. 15** Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 4 exemplare, câte 2 (două) exemplare pentru fiecare parte.

Data 17.07.2000

CONCEDENT,

PRIMAR,

SECRETAR,

VIZAT JURIDIC,

ȘEF BIROU CONTABILITATE, cc. Corina Dancilă

ȘEF IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE, jr. Adrian Doru Cristea

Întocmit, tehnician Cosmin Bîc

Dr. Dan Bârsu

jr. Paraschița Stașovici

jr. Amelia Lazăr



CONCESIONAR,





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

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

Serviciul public de administrarea domeniului  
public-privat și gospodărie comunală

**ACT ADIȚIONAL NR. 11116/26.10.2009**  
la contractul de concesiune nr. 3057/17.07.2000

În baza adresei înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 11116/23.10.2009, din partea dl. Văraru Ioan și soția Văraru Lidia, domiciliați în Cisnădioara nr. ... și a contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1120/22.10.2009 de către biroul notarului public Șeptilici Florentina Teodora;

Având în vedere prevederile art.41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, s-a încheiat prezentul act adițional la Contractul de concesiune nr. 3057/2000.

Se modifică cap.I. Părțile contractante din contractul de concesiune nr. 3057/2000, pentru imobilul înscris în CF 101199 Cisnădie (provenită din conversia de pe hârtie a CF 2379 Cisnădioara), de sub A1.1 cad C1 nr.top 519, curte cu casă de locuit D+P+M, în suprafață de 374 mp, care va avea următorul cuprins:

„Consiliul Local Cisnădie, jud. Sibiu, legal reprezentat de către d-l Johann Krech, în calitate de primar și d-l Adrian-Doru Cristea, în calitate de secretar, numit în continuare **CONCEDENT**

și  
Dinicu Cristina, CNF \_\_\_\_\_, domiciliată în orașul Cisnădie, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, jud. Sibiu, identificată cu seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ SPCLEP Cisnădie, numită în continuare **CONCESIONAR.**”

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

CONCEDENT,

Primarul orașului  
Johann Krech

Secretar,  
Adrian-Doru Cristea



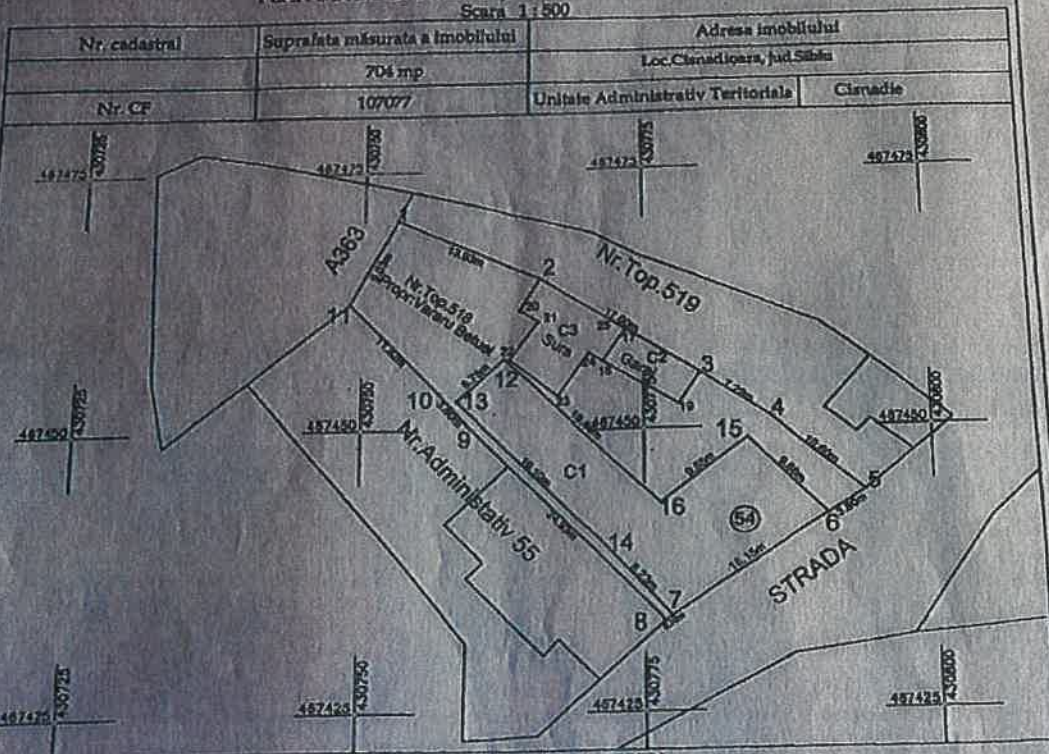
CONCESIONAR,

Cristina Dinicu



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1:500

Anexa nr. 135 la regulamentul



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	S=704mp	Teren imprejmuit.Nr.Top.518.
<b>TOTAL</b>		S=704mp	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CL	S=259 mp	casa si un adaos format din 1 camera.
C2	CA	S=28mp	Garaj P(1 nivel),Suprafata construita desfasurata=28mp,an construire 1980,compus din:Garaj.
C3	CA	S=59 mp	Sura, P(1 nivel),Suprafata construita desfasurata=59mp,an construire 1975,compusa din:Sura,Hol,Depozitare,Wc.

Suprafata totala masurata a imobilului 704 mp  
Suprafata din act = 704mp

Executat de S.C. TOPO LAND GIS SRL prin DRAGHESCU PETRE VALERIU  
Autorizatiune de construire nr. 1841/08.07.2020  
CATEGORIA B.C. CLASA I

Data: 19.08.2020

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Data:

Stampila BCPI

\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

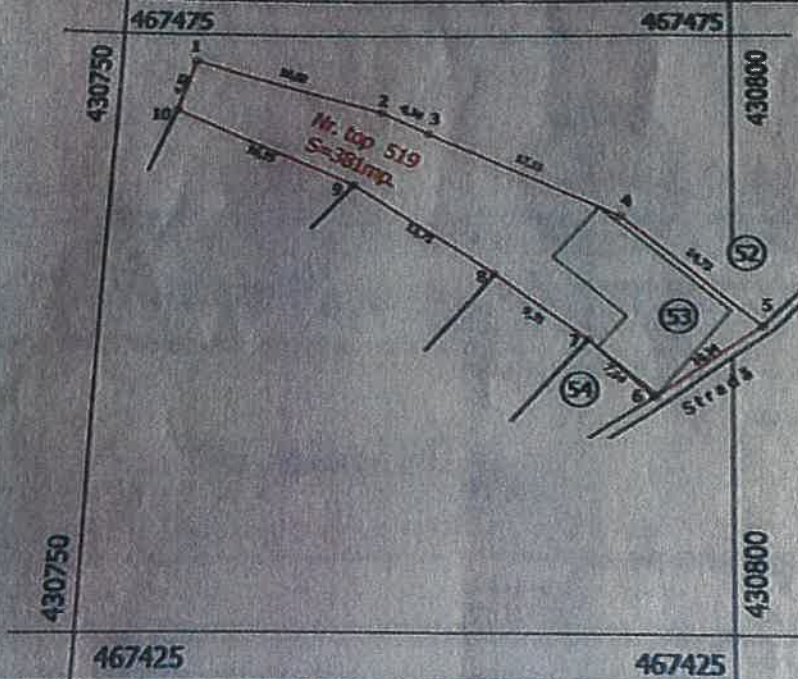


# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

9765

Nr. topografie	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
519	381 mp	Căminăroasa Str. Principii FN Jud. Sibiu
Cartea Funciară nr. 2379	Căminăroasa	UAT: Căminăroasa



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața din act (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	374	31322	- împrejmuit cu gard
<b>TOTAL</b>				

## B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	99 mp	256838	Cămină de locuit D+P+M. Suprafața construită desigurată = 299,63 mp.
<b>Total</b>			

## INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereografic 1970

Pct.	X	Y
1	467472,527	430756,144
2	467467,996	430771,501
3	467466,097	430775,405
4	467459,049	430791,001
5	467449,653	430802,348
6	467443,766	430793,853
7	467448,571	430788,563
8	467454,038	430781,031
9	467461,476	430769,519
10	467468,236	430754,851

Executant,  
Semnătura și ștampilă



Data: \_\_\_\_\_ 2007

Suprafața totală măsurată = 381 mp  
Suprafața din act = 374 mp  
Diferența = 7 mp

Se confirmă suprafața din măsurători și  
Introducerea imobilului în baza de date







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

Nr. cerere	111694
Ziua	17
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159367712



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114601 Cisnădie

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 272/Cisnădioara  
Nr. topografic: 122

Adresa: Loc. Cisnădioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114601	602	Teren împrejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>121122 / 20/12/2022</b>	
Act Administrativ nr. 241, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE;	
B2 1/1	A1 / B.5
1) <b>ORASUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT</b>	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



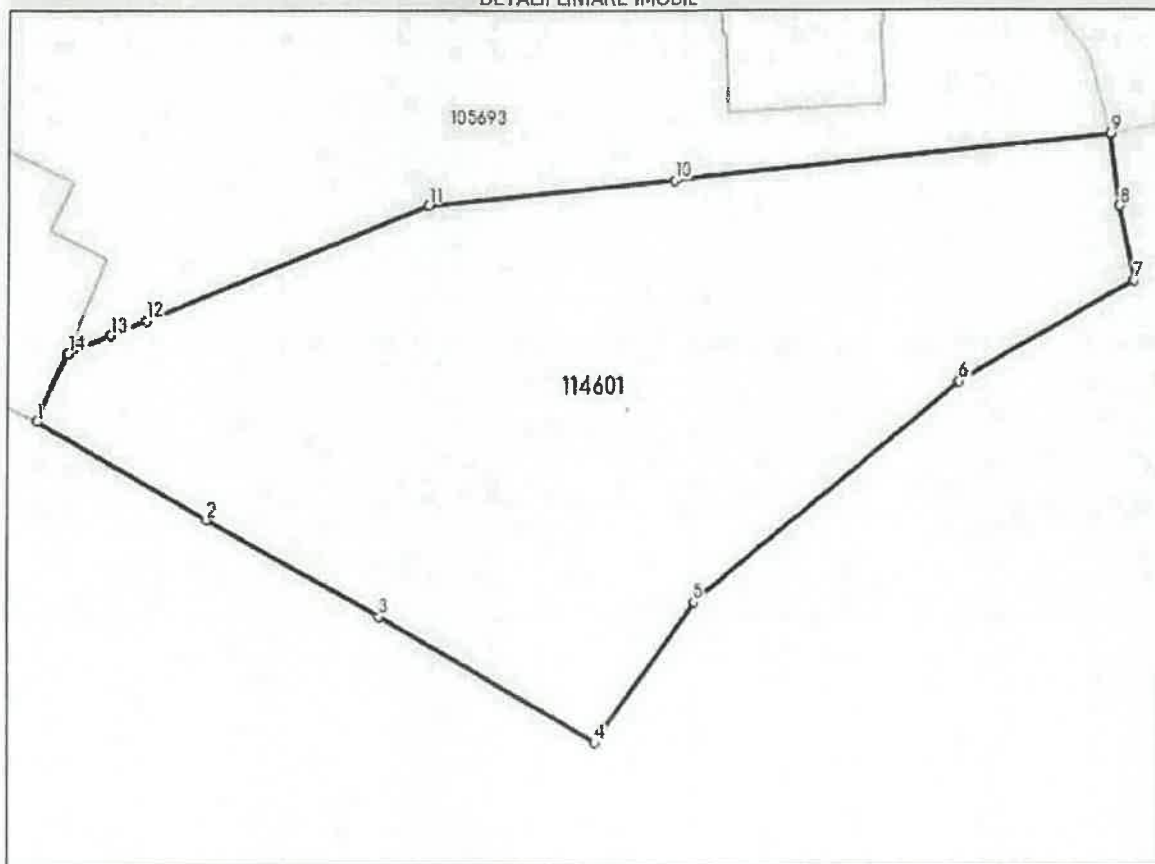
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114601	602	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	602	-	-	122	Curte. Imobilul este împrejmuit între punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114601-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	-casă

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.275
2	3	8.275
3	4	10.516
4	5	7.119



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
5	6	14.478
6	7	8.389
7	8	3.135
8	9	3.02
9	10	18.598
10	11	10.479
11	12	12.697
12	13	1.625
13	14	1.973
14	1	3.05

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 180 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.2248/16-10-2023 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282, 284.

Data soluționării,

06-12-2023

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,

ALEXANDRA PREDA

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

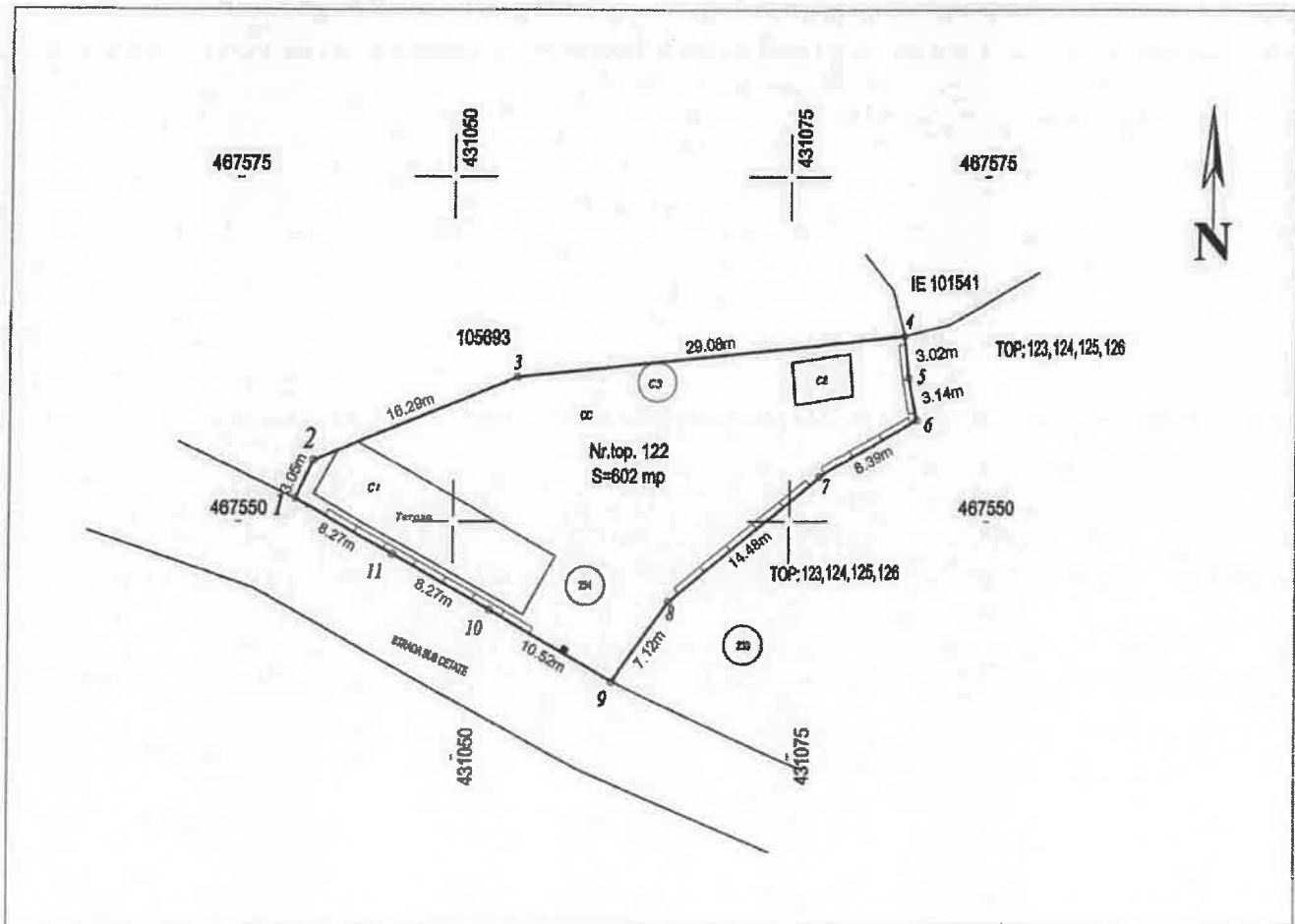
\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
114601	802	Loc.Cisnadioara jud. Sibiu
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
114601		Cisnadioara



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	802	Nr. top. 122. Curte Imobilul este imprejmuit intre punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4
<b>TOTAL</b>		<b>802</b>	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	87,6	Terasa P Suprafata construita desfasurata=87,6 mp. Anul 2000
C2	CA	13,4	Bazin de apa S Suprafata construita desfasurata= 13,4 mp. Anul 2000
C3	CA	6,1	Fosa Septica S Suprafata construita desfasurata= 6,1 mp. Anul 2000
<b>TOTAL</b>		<b>107,1</b>	

**Suprafata totala masurata a imobilului = 602 mp**  
**Suprafata din act = 602 mp**

<p style="text-align: center;"><b>Executant</b>  <b>Chilom Stefan Daniel</b>                  (nume, prenume)                  Confirma corectitudinea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.                  Semnatura si stampila                  Data: 19.04.2024</p>	<p style="text-align: center;"><b>Inspector</b>                  Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral                  Semnatura si parafa                  Data _____                  Stampila BCPI Sibiu</p>
---	--





*Nu se știe*

PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	18.630 / 3. JUN. 2025
Nr. ieșire	

*Yhu scoala  
18.06.2025*

**Cerere**

Către Primăria orș. Cisnădie,

Subsemnatul Vararu Betuel, cu domiciliul în Cisnădie, strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ jud. Sibiu, C.I. Seria Nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, împuternicit prin procura specială cu nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 4, de Dinicu Cristina, sora mea, domiciliată în Cisnădie, \_\_\_\_\_, d. n.r \_\_\_\_\_ jud. Sibiu, C.I. Seria Nr \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_.

Solicit cumpărarea terenului din Cisnădioara, str. Cistercienilor FN, Nr CAD 3765, în suprafața de 374 mp, care este concesionat pe durata existenței construcțiilor, potrivit contract de concesiune nr. 3057 din 2000 emis de Primăria Cisnădie și pe care se afla construcția casei Top 519, întabulat cu drept de proprietate pentru Cristina Dinicu și Marian Dinicu.

Mulumesc!

13.06.2025

*Vararu Betuel*



„S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului act

**DUPLICAT**

## PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnata **DINICU CRISTINA**, cod numeric personal (CNP) nr. , domiciliată în orș. Cisnădie, nr. , cu valabilitate nr. , posesoare a cărții de identitate seria nr. , misă de către SPCLP Cisnădie, nr. ,  
căsătorită sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri cu **DINICU MARIAN**, CNP declar următoarele: -----

Împuternicesc cu depline puteri pe fratele meu, **VARARU BETUEL**, CNP nr. , domiciliat în loc. Cisnădioara (orș. Cisnădie), str. nr. , posesor al cărții de identitate seria nr. , cu valabilitate nr. , emisă de către SPCLP Cisnădie, ca în numele meu și pentru mine, să cumpere la prețul și în condițiile cele mai avantajoase, orice bunuri imobile, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, cotă parte din imobile, cu sau fără construcții, chiar și la licitație, situate oriunde pe teritoriul județului Sibiu, inclusiv terenul situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor, nr.53, jud. Sibiu, pe care îl avem în concesiune. -----

În vederea îndeplinirii scopului de mai sus, mandatarul meu se va putea prezenta și adresa oricăror persoane fizice, juridice, organelor competente, va negocia cu depline puteri toate clauzele contractului, inclusiv cele privind transmiterea proprietății, a posesiei, a prețului cu modalitățile de plată a acestuia, va face cereri, va da declarații, va plăti vânzătorilor prețul, fie din contul lui, pe care îl voi alimenta, fie din contul meu, sau chiar numerar, va achita taxele aferente, va depune și ridica orice documente ce au legătură cu imobilele ce fac obiectul contractelor de vânzare, va semna contractele de vânzare în fața notarului public, va solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară pe numele meu, **DINICU CRISTINA** și al soțului meu, **DINICU MARIAN**, CNP , ca bun comun, mă va putea reprezenta la Primărie în vederea depunerii actelor pentru impozitarea bunului, va putea să îndeplinească orice fel de alte operațiuni ar fi necesare pentru ducerea la îndeplinire a mandatului încredințat, fără ca în acest scop să mai fie necesară vreo intervenție din partea mea, va prelua, în numele meu și pentru mine, imobilul/imobilele sau cota parte din imobilele în posesie și proprietate, va achita taxele notariale și taxele de CF. -----

Tododată, mandatarul va putea îndeplini orice act de administrare sau conservare a bunului/bunurilor cumpărate în baza acestui mandat, va încheia, modifica sau rezilia contractele cu furnizorii de utilități (gaz, curent, apă-canal, telefonie, televiziune, internet, etc.), la Asociația de Proprietari, la Primăria Municipiului Sibiu, va încheia contracte de închiriere și adiționale la contractul de închiriere, va fixa și încasa chiria, va înregistra contractul de închiriere la ANAF, va putea rezilia contracte de închiriere, va încheia contracte de asigurare, va înregistra contractul de dobândire și va plăti impozitele și taxele de orice natură, va face reparațiile curente și necesare ale imobilului, inclusiv modificări ale acestuia, va obține toate autorizațiile în acest scop, sau dacă va fi necesar va putea da declarații cu privire la cotele comune indivize, se va putea adresa oricăror persoane fizice și/sau juridice precum și instanțelor judecătorești, putând promova acțiune dacă va aprecia ca necesar acest lucru pentru conservarea imobilului, se va putea adresa instanței de orice grad, până la finalizarea procesului, va propune și administra probe în acest scop, va îndeplini și primi acte de procedură, va uza de căile legale de atac, va putea solicita investirea sentințelor cu formulă executorie, se va adresa executorului judecătoresc pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii judecătorești, va încasa eventualele creanțe în legătură cu imobilele, va face orice declarații vor fi necesare privitoare la situația juridică a imobilelor, va putea obține duplicate și/sau copii legalizate ale tuturor actelor de proprietate ale imobilelor, va putea angaja avocat dacă va fi cazul, în general mi se va substitui în tot ceea ce este nevoie sau ar fi nevoie pentru administrarea generală a imobilelor și va semna în numele meu și pentru mine oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi opozabilă. --

Precizez că mandatarul poate, printre altele, să îndeplinească orice altă operațiune considerată utilă sau cerută pentru completa îndeplinire a prezentei procuri, cu cele mai ample

puteri consimțite de lege, chiar dacă nu sunt suficient descrise aici, dar numai în legătură cu prezentul mandat. -----

Mandatul este cu titlul gratuit, netransmisibil și valabil până la îndeplinire ori revocarea lui expresă. -----

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială "LEX PACTA", cu sediul în mun. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 46, jud. Sibiu, astăzi data autentificării actului, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților. -----

**MANDANTĂ,**  
s.s. **DINICU CRISTINA**

- urmează autentificarea -



**R O M Â N I A**  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Societatea Profesională Notarială "LEX PACTA"  
Licență de funcționare numărul 90/12.03.2024  
Sediul: mun. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 46, jud. Sibiu  
Tel/Fax: 0269-222.197; E-mail: spnlexpacta@gmail.com

### **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr.1395**

anul: 2024 luna: august ziua: 20

În fața mea, **MĂRGINEANU GRIGORE-ADRIAN** - notar public, la sediul biroului s-a prezentat: -----

- **DINICU CRISTINA**, CNP : \_\_\_\_\_, domiciliată în orș. Cisnădie,  
nr. \_\_\_\_\_ identificată cu cartea de identitate seria nr. \_\_\_\_\_ cu valabilitate  
\_\_\_\_\_ - ( \_\_\_\_\_ ) misă de către SPCLP Cisnădie, -----

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

În temeiul art.12, lit.b, din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul în sumă de 200 lei + TVA, cu bon fiscal nr. 12/2024.

**NOTAR PUBLIC**  
**MĂRGINEANU GRIGORE-ADRIAN**  
L.S.

Prezentul **DUPLICAT** s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Mărgineanu Grigore-Adrian; notar public; astăzi; data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

