

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 245

privind concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 28 august 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 25339/27.08.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25340/27.08.2025 privind concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 238/27.08.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr. 227/28.08.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 251/28.08.2025;

Ținând cont de:

- cererea Societății Sub Cetate Cisnădioara SRL actualizată și înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25138/25.08.2025, cu sediul social în Localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie, Județul Sibiu, având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentat legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie identificat prin CI seria SB nr. _____ emis de SPCLEP Cisnădie cu CNP _____;
- raportul de evaluare nr. 2138/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25043/25.08.2025 întocmit de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator;
- certificatul de urbanism nr. 569/26.08.2025;

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.15 litera „e” coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. „b” și lit. „d”, alin. 4 lit. „a” și alin. 7 lit. „k”, art. 136 alin. (1) și (8), art. 139 alin. (3) lit. „a”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă caietul de sarcini privind concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor, către Societatea Sub Cetate Cisnădioara SRL, cu sediul social în Localitatea Cisnădioara, _____, oraș Cisnădie, Județul Sibiu, având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentat legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cisnădioara, Piața _____, oraș Cisnădie identificat prin CI seria SB nr. _____ emis de SPCLEP Cisnădie cu CNP _____

Art. 4 Durata concesiunii imobilului teren identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122) în suprafață de 602 mp este de 49 ani.

Art. 5 Se însușește Raportul de evaluare nr. 2138/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25043/25.08.2025 întocmit de AL.Tomi Sorin Toma expert evaluator, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Se aprobă valoarea redevenței în sumă de 250.000 lei și achitarea acesteia anual în maxim 25 de ani de la data semnării contractului de concesiune.

Art. 7 Se aprobă contractul de concesiune, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8 Se aprobă întabularea dreptului de concesiune asupra terenului în baza contractului de concesiune și efectuarea mențiunilor în evidențele de carte funciară.

Art. 9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarului Orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

Art. 10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 28 august 2025, cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA - MARIA SZASZ**

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Compartimentul financiar contabilitate —
- 1 ex. Direcția economică —
- 1 ex Serviciul impozite și taxe —
- 1 ex Direcția tehnică
- 1 ex. Afîșaj —

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea;
- c) prețul de concesionare a imobilului teren;
- d) procedura utilizată pentru concesionarea fără licitație a imobilului și justificarea alegerii procedurii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CONCESIONAT:

Obiectul procedurii de concesionare fără licitație publică îl constituie un imobil teren curți construcții identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122) în suprafață de 602 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Sub Cetate fn.

Situația juridică a imobilului: terenul este proprietatea domeniului privat al Orașului Cisnădie.

Terenul este amplasat în orașul Cisnădie, str. Sub Cetate FN având ca vecinătăți:

- la nord: CF 105693 Cisnădie proprietatea Societății Sub Cetate Cisnădioara SRL;
- la sud: proprietatea domeniului public al localității Cisnădioara strada Sub Cetate;
- la vest: proprietatea domeniului public al localității Cisnădioara strada Sub Cetate
- la est: proprietăți private;

Regimul juridic al terenului: aparține domeniului privat al orașului Cisnădie și este situat în intravilanul acestuia pe strada Sub Cetate FN, având cale de acces din stradă.

Terenul dispune de unități publice, după cum urmează:

- alimentare cu gaz și energie electrică.

Terenul este afectat/nu este afectat de utilități publice astfel:

- nu este afectat.

Starea actuală a terenului este folosit de către societatea Cetate Cisnădioara SRL.

Suprafața totală a terenului propus spre concesionare este de 602 mp.

Pe terenul menționat nu au fost identificate, în evidența Primăriei Orașului Cisnădie, cereri sau hotărâri judecătorești formulate sau pronunțate în baza legilor fondului funciar.

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIONĂRII:

Dispozițiile art. 15 litera „e” coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

Dispozițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu, modificările și completările ulterioare, conform cărora Consiliul Local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economică - socială și de mediu a municipiului și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului Cisnădie. Consiliul local hotărăște concesionarea bunurilor proprietate privată a orașului.

Pentru atragerea de investiții și de venituri suplimentare la bugetul local se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al orașului. O resursă importantă o

reprezintă bunurile din domeniul privat al orașului ce pot fi valorificate prin concesionare asigurându-se astfel administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului.

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Orașului Cisnădie stabilitate și extindere economică solidă. Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea concesionării imobilului teren sunt de ordin economic.

Prețul de concesionare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local. Concesionarea terenului ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Cisnădie, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

În scopul concesionării imobilului teren a fost emis certificatul de urbanism cu nr. 569/26.08.2025.

Conform certificatului de urbanism nr. 569/26.08.2025 terenul înscris în CF 114601 Cisnădie are următoarele reglementări:

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan, NU sunt grevate de servituți, DA sunt în zonă protejată, NU au interdicții de construire și NU sunt în zonă declarată de interes public.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este "curți construcții" și sunt destinate în CP Delimitare zona centrală și istorică – Cisnădioara imobile din ansamblul rural "Centrul istoric" Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform studiu istoric) la care se adaugă zona construită protejată stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021.

Terenurile sunt în zona de impozitare "C" conform HCL 149/2024.

Regim tehnic

Terenurile fac parte din subzona CP Delimitare zona centrală și istorică – Cisnădioara imobile din ansamblul rural "Centrul istoric" Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform studiu istoric) la care se adaugă zona construită protejată.

Toată suma ce va fi obținută prin concesionarea imobilului teren se va constitui venit la bugetul local al orașului Cisnădie.

Terenul dispune de unități publice, după cum urmează:

- alimentare cu gaz și energie electrică.

Terenul este afectat/nu este afectat de utilități publice astfel:

- nu este afectat.

Starea actuală a terenului este folosit.

Suprafața totală a terenului propus spre concesionare este de 602 mp.

MOTIVE DE MEDIU

Concesionarul va avea obligația, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Concesionarul va gestiona eficient deșeurile periculoase și nepericuloase și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de concesionare este determinat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar autorizat - membru ANEVAR și valoarea de inventar a acestuia, conform art 363 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ. Raportul de evaluare va fi aprobat de Consiliul Local al Orașului Cisnădie.

INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU CONSTRUIRE, MODERNIZARE SAU EXTINDERE

Extindere locuință și anexe.

REDEVENȚA:

Redevența anuală a concesiunii, în sumă de 10.000 lei/an, va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 250.000 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 2138/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25043/25.08.2025 întocmit de către expert evaluator PF.AL.Tomi Sorin Toma. Aceasta va fi indexată anual cu rata inflației.

MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Terenul se va concesiona în vederea extinderii construcțiilor, conform: Art. 15 litera „e” (posibilitatea concesiunii fără licitație publică, în vederea extinderii construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia) coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Durata estimativă a concesiunii terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Sub Cetate fn, este pe 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială.

Prezentul studiu va sta la baza elaborării caietului de sarcini al procedurii de concesiune fără licitație și va fi aprobat odată cu documentația de atribuire.

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună concesiunea fără licitație a imobilului teren proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Sub Cetate fn.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA - MARIA SZASZ**

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea, fără licitație publică, a terenului identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului CF 105693 Cisnădie de pe strada Sub Cetate FN, necesar extinderii construcțiilor

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Orașul Cisnădie - proprietate privată

Administrator: Consiliul Local Cisnădie

Organizatorul procedurii: Consiliul Local Cisnădie

Adresa: or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu

Cod fiscal : 4406002

Numărul de telefon: 0372714179

Adresa de e-mail: primarie@cisnadie.ro

Adresa web : www.cisnadie.ro

Cap. II. Obiectul concesiunii. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat

Obiectul procedurii îl constituie concesiunea fără licitație publică pentru extinderea construcțiilor a imobilului teren curți construcții, identificat prin CF 114601 Cisnădie (nr. CF vechi 272 Cisnădioara, nr. topografic 122), în suprafață de 602 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Sub Cetate fn, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în baza HCL nr. ___/___ 2025 și în conformitate cu art. 15 litera „e” (posibilitatea concesiunii fără licitație publică, în vederea extinderii construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia) coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și art. 362 alin.(1) din OUG 57/2019.

Extrasul de carte funciară, planul de amplasament și delimitare a imobilului sunt cuprinse în raportul de evaluare a imobilului.

În scopul concesiunii fără licitație a imobilului a fost emis certificatul de urbanism cu nr. 569/26.08.2025.

Conform certificatului de urbanism nr. 569/26.08.2025 terenul înscris în CF 114601 Cisnădie are următoarele reglementări:

Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan, NU sunt grevate de servituți, DA sunt în zonă protejată, NU au interdicții de construire și NU sunt în zonă declarată de interes public.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este “curți construcții” și sunt destinate în CP Delimitare zona centrală și istorică – Cisnădioara imobile din ansamblul rural ”Centrul istoric” Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform studiu istoric) la care se adaugă zona construită protejată stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021.

Terenurile sunt în zona de impozitare “C” conform HCL 149/2024.

Regim tehnic

Terenurile fac parte din subzona CP Delimitare zona centrală și istorică – Cisnădioara imobile din ansamblul rural ”Centrul istoric” Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 (conform studiu istoric) la care se adaugă zona construită protejată.

Toată suma ce va fi obținută prin concesiunea imobilului teren se va constitui venit la bugetul local al orașului Cisnădie.

Terenul dispune de unități publice, după cum urmează:

- alimentare cu gaz și energie electrică.

Terenul este afectat/nu este afectat de utilități publice astfel:

- nu este afectat.

Starea actuală a terenului este folosit.

Suprafața totală a terenului propus spre concesionare este de 602 mp.

Cap.III. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) de ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială.

La expirarea duratei, contractul poate fi prelungit prin act adițional, în baza unei cereri formulate cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului.

Cap.IV. Prețul concesiunii

Redevența anuală a concesiunii, în sumă de 10.000 lei/an, va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 250.000 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 2138/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 25043/25.08.2025 întocmit de către expert evaluator PF.AL.Tomi Sorin Toma. Aceasta va fi indexată anual cu rata inflației.

Cap.V. Modalități de plată

Plata redevenței va fi achitată anual până la data de 31 martie a fiecărui an de către concesionar la Direcția Economică, Serviciul Taxe și impozite locale în numerar la casierie sau în contul deschis la Trezoreria Sibiu cont RO85TREZ57621a300530XXXX.

Neachitarea la termen de scadență de către concesionar a obligației de plată datorată bugetului local atrage după sine:

- penalități de întârziere de 0,1%/zi din suma restantă, pentru o perioadă de 90 zile calendaristice, după care contractul se reziliază de drept fără somație, fără punere în întârziere, fără judecată (pact comisoriu) și se reține garanția de bună execuție de către concedent, fără obligația acestuia la plata vreunei despăgubiri de orice fel de către concesionar.

Redevența se va actualiza periodic, în funcție de rata inflației.

Cap.VI. Drepturile și obligațiile părților

Obligațiile Concedentului

A. Drepturile concesionarului. Concesionarul are următoarele drepturi:

a) de a exploata, în condițiile legii, pe riscul și pe răspunderea sa, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

b) de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;

c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forță majoră, sau unui caz fortuit.

d) concesionarul, cu acordul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie, va putea vinde construcțiile pe care le va edifica pe terenul concesionat, în cazuri temeinic justificate, doar după achitarea integrală a redevenței și doar în condițiile în care cumpărătorul construcției/investiției preia integral prezentul contract de concesiune și devine parte a acestuia prin încheierea unui act adițional la contract. Concesionarul se obligă să includă în contractul de vânzare încheiat cu terțul cumpărător al construcției/investiției, fără a se limita la, următoarele:

- obligația terțului de a prelua toate datoriile concesionarului și penalitățile/majorări de întârziere, dacă este cazul;

- obligația terțului dobânditor ca, pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului de vânzare a construcției și data încheierii actului adițional de preluare a contractului de concesiune, să plătească o despăgubire concesionarului egală cu contravaloarea redevenței datorate pentru perioada respectivă.

e) în situația în care, în contractul de vânzare, obligațiile de plată a datoriilor, penalităților și majorărilor nu vor fi stipulate în sarcina terțului cumpărător, ele rămân în sarcina concesionarului din prezentul contract.

B. Drepturile concedentului

Concedentul are următoarele drepturi:

a) dreptul să verifice bunul concesionat și modul în care sunt respectate clauzele contractuale de către concesionar, cu notificarea prealabilă a acestuia, cu 5 zile înainte de efectuarea verificării;

b) să încaseze redevența pentru terenul concesionat;

c) să rezilieze contractul în cazul constatării unor încălcări ale obligațiilor asumate de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) să modifice unilateral contractul, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 326, alin. 6-9 din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8.3 (1) În cazul în care, contractul de concesiune a încetat prin orice mod și concesionarul refuză să predea liber de sarcini terenul concesionat, în termen de 30 de zile de la notificare, concedentul este îndreptățit și concesionarul recunoaște acest drept, să procedeze la evacuarea imediată a concesionarului.

(2) În situația prevăzută la alin.(1), concedentul nu răspunde de nicio eventuală stricăciune sau deteriorare a oricăror bunuri, fiind exonerat prin voința expresă a părților, de orice răspundere, concesionarul recunoscând că, prin atitudinea sa de refuz a ridicării bunurilor, își asumă toate riscurile în privința acestora.

Obligațiile concesionarului. Concesionarul are următoarele obligații :

(a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al orașului;

(b) să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

(c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

- unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(d) să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat;

(e) în termen de cel mult 10 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea unei sume egale cu redevența, fără TVA, respectiv suma de 10.000 lei. Suma va fi depusă în contul nr. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu, CUI 4406002. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(f) să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit la art. 3 din prezentul contract.

(g) la încetarea contractului de concesiune este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;

(h) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent;

(i) în termen de 60 de zile de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția cazului în care au fost finalizate lucrările de edificare a construcțiilor, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului. În caz contrar, concesionarul se obligă să plătească

lunar despăgubiri, pentru situația în care nu eliberează terenul, calculate de la data încetării din orice motiv a contractului și până la data eliberării efective a terenului;

(j) în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului;

(k) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

(l) să respecte condițiile impuse prin Anexa nr. II a contractului, privind respectarea condițiilor legale de protecție a mediului;

(m) să realizeze investiții pe terenul concesionat în termen de 5 ani, de la data semnării contractului de concesiune;

(n) să respecte Regulamentul Urbanistic al Orașului Cîsnădie, aprobat prin HCL 238/2015 și HCL 154/2021, să obțină toate avizele și autorizațiile legale necesare desfășurării activității și să asigure contra incendiilor investițiile realizate pe parcela concesionată; va respecta normele PSI și va răspunde pentru pagubele pricinuite terenului prin incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa concedentului, sau a unui terț;

(o) să nu închirieze/subconcesioneze terenul concesionat, sau să vândă, fără acordul prealabil scris al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cîsnădie;

(p) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cîsnădie, profilul inițial al activității firmei, pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare la cerințele de piață. Schimbările se vor admite de concedent doar dacă se solicită acordul Consiliului Local al Orașului Cîsnădie;

(r) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Orașului Cîsnădie;

(s) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractul de concesiune în cartea funciară și să comunice un exemplar al încheierii de întabulare către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei or. Cîsnădie. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

(ș) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la concedent;

(t) să realizeze investițiile doar după obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și altor acte prevăzute de lege în acest sens;

(ț) să depună în termen de 30 de zile de la finalizarea construcțiilor, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe clădiri, la compartimentul de specialitate al Primăriei orașului Cîsnădie;

(u) concesionarul rămâne singur răspunzător pentru orice prejudiciu cauzat terților printr-o acțiune sau inacțiune, produsă ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor asumate prin contract;

(v) să comunice concedentului schimbarea/modificarea sediului social sau alte modificări la actele constitutive ale societății prin transmiterea unei copii a certificatului constatator și certificatului de înregistrare emise de Registrul Comerțului.

Obligațiile concedentului. Concedentul are următoarele obligații:

a) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege;

d) concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

e) să ia măsurile care se impun pentru menținerea infrastructurii în parametri de funcționare și să asigure serviciile de susținere a activităților, în conformitate cu prevederile contractului;

f) să asigure accesul concesionarului la informațiile neclasificate și la documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la regulamentul de urbanism, solicitate de concesionar, pentru dezvoltarea activității acestuia;

g) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

Cap. VII. Soluționarea Litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

Cap. VIII. Protecția Datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA - MARIA SZASZ**

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138

CLIENT: ORASUL CISNADIE



PF Al.Tomi Sorin Toma Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR leg. 101/06

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 602 mp

Adresa: Loc. Cisnadioara , SUB CETATE , 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

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: 2138/24.08.2025

SINTEZA EVALUARII

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI		
Numele Clientului	ORASUL CISNADIE	
Utilizatori desemnati	ORASUL CISNADIE	
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII		
Scopul evaluarii:	<i>Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii</i>	
Comanda de evaluare este emisa de (Client):	<i>Client</i>	
3. DATE - EVALUARE		
Data evaluarii	20.08.2025	
Data inspectiei	20.08.2025	
Nume evaluator	Al.Tomi Sorin Toma	
Nume inspector	Al.Tomi Sorin Toma	
4. DATE - PROPRIETATE		
Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate	Act administrativ 241/24.11.2022 , emis de Consiliul Local Cisnadie
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	114601 nr. cerere 11694/17.10.2023, uat Cisnadie
	Altele	Fara
Sarcini /servituti inregistrate	- Intabulare drept de folosinta,concesiune	

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138

CLIENT: ORASUL CISNADIE

in CF					
Documente LIPSA → ipoteze speciale (ex. CU la teren liber intravilan, autorizatie de construire pentru modificari, etc.)		-NU sunt			
Dreptul de proprietate		Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele (descriere)
Teren		x			
Constructie					
Proprietate		Finalizata		In constructie	
				x	
Inspectia proprietatii		Completa (ext.+int.)	Partiala (doar ext.)	Fara inspectie (desktop)	
		x			
Utilizarea constatata la inspectie		Tip Rezidential	Rezidentiala (locuinta)		
			Alta utilizare	Descriere	
				Costuri de reconversie (lei)	
		Tip Comercial destinatie modificata fata de acte	Exista avize de functionare		
			Nu exista avize de functionare		
Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)		Teren intravilan avand categoriie de folosinta –Cuti-constructii			
Cod postal		555301			
Adresa proprietatii		<i>Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)</i>	<i>Strada</i>		<i>Numarul</i>
		str	SUB CETATE		FN
		Bloc	Scara	Etaj	Apartment
		-	-	-	-
		Localitate		Judet/Sector	

	Cisnadioara		Sibiu		
	Alt tip de adresa (ex. Tarla)	Nu este cazul			
Numar Carte Funciara	114601				
Numar cadastral	114601				
Cartier/ ansamblu rezidential	median				
5. SUPRAFETE					
Teren-cota exclusiva	St	602	Extras CF		
Teren-cota indiviza	Sti				
6. N.A.P.					
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					
	Date/acte insuficiente - descriere situatie					
Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor;	Identificata in acte (suprafata)		Neidentificata in acte		Drept de superficie	
Drept de superficie in favoarea tertilor			x			
Caracteristici amplasament	Conditii normale		Alunecari teren		Zona inundabila	
	x					
Risc seismic <i>(incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)</i>	Clasa IV, sau nu e pe liste	Clasele I, II, sau III	Categoriile de urgenta U1-U3	Neincadrate ("") in clase/categoriile		
	x					
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)	NU	DA				
	x		Modificari neintabulate	NU	x	
				DA		
Utilitati – retea curent electric	Bransat	Blocuri noi – organizare de santier	Case – retea la limita proprietatii	Case – nebransat si nu este retea la limita proprietatii		

7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE

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

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

8. VALORI

VP = VALOAREA DE PIATA totala ($VP=Vc+Vt$)	250.000	LEI	49.400	EUR
Vc = Valoare constructie/constructii (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) $Vc=Vcp+Va+Vlp+Vb$	0	LEI	0	EUR
Vt = Valoare teren (cota exclusiva)	278.200	LEI	49.400	EUR
Vuc = Valoare unitara constructie $Vuc=Vc/Arie\ constructie\ princip.$ (Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)		LEI/mp		EUR/MP
Vut = Valoare unitara teren $Vut =Vt/St$	415	LEI/mp	82.11	EUR/MP
Curs de schimb LEI/EUR (BNR-la data evaluarii)	5.0703			

9. OBSERVATII

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Alte Neconformitati, neincluse in Sinteza (la pct. 6 si 7).	Nu sunt
Ipoteze speciale	- Terenul a fost evaluat ca fiind teren liber

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
AL.TOMI SORIN TOMA Legitimatia nr.	

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, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 6451/2001.

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Stimate beneficiar,

In urma solicitarii dvs. de evaluare din 20.08.2025 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea valorificării acesteia 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:

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPRIETATE, din care	250.000 LEI, echivalent 49.400 EURO
Valoarea de piață a terenului	250.000 lei, echivalent 49.400 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	
Metoda comparațiilor directe	

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 va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatie



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 bazează pe informații 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

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	13
(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
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR	19
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
CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	23
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

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	26
CAPITOLUL V. EVALUARE.....	27
<i>V.1. Metodologia de evaluare:.....</i>	<i>27</i>
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata</i>	<i>27</i>
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII.....	29
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....	31
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....</i>	<i>31</i>
<i>FOTOGRAFII.....</i>	<i>31</i>
<i>ANEXA – Griile DE CALCUL</i>	<i>32</i>
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE.....</i>	<i>35</i>
<i>DOCUMENTE.....</i>	<i>41</i>

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Activul (activele) supus evaluarii

- Teren intravilan: avand suprafata totala de 602 mp din masuratori si 602 mp din actele de proprietate, avand categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de 28.06 m la Str. SUB CETATE;
 - Imprejmuire: fara imprejmuire
 - Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.
 - Conform cf, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren rezidential
 - Schita cadastrala nu a fost pusa la dispozitie.
-
- **Situatia actuala a proprietatii:**
 - **Adresa:** Loc. Cisanadioara , str.SUB CETATE, Nr.145
Cod postal: 555301
Identificare cadastrala: 114601
Nr. Cadastral teren: - 114601
Carte funciara: - 114601 UAT Cisanadie
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. am efectuat raportul de evaluare, conform /achizitie comanda 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 proprietăți industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale; pentru vânzare, garantare, litigii;
- Evaluarea proiectelor de investiții și a fazelor acestora (proiecte de finanțare);
- Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerințele BNR de reevaluare periodică a proprietăților;
- Evaluări pentru raportări financiare;
- Evaluări pentru IMPOZITARE (taxe și impozite);
- Evaluări pentru insolvență, în oricare din fazele acesteia;
- Expertize tehnice extrajudiciare;
- Evaluare pentru executări.

Moneda evaluării

RON și EURO – la cursul din data evaluării: 5.0703

Data evaluării

Data inspecției: **20.08.2025**

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat AL.TOMI SORIN TOMA, nr. legitimație 10106, în prezența reprezentantului proprietar.

Data evaluării: **20.08.2025**

Data întocmirii raportului: **24.08.2025**

Tipul valorii utilizate

Se estimează **Valoarea de piață**, conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2025*, publicate de ANEVAR.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere” - SEV 102.

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Limitare sau restricție a inspecției: Nu este cazul

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

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează 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 informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele 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.

Ipotheze 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 a fost pusa la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala

“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.

Restrictii 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:

Lista documentelor de proprietate	Act proprietate	Act administrativ 241/24.11.2022 , emis de Consiliul Local Cisnadie
(pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	114601 nr. cerere 111694/17.10.2023, uat Cisnadie
	Altele	
Sarcini /servituti inregistrate in CF	- Nu sunt	

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.^[2] 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 *Ruettel*, 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.^[3]

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.^[4]

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.^[4]

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.^[5]

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.^[6] Majoritatea locuitorilor sunt [români](#) (83,51%), iar pentru 14,82% nu se cunoaște apartenența etnică.^[7] 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.^[8]

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.^[9]

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. SUB CETATE , drum public asfaltat .

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

Teren intravilan cu suprafata totala de 602 mp din acte.

- **Teren intravilan**, forma regulata, dreptunghiulara, Plat;
- **Terenul intravilan** are o singura deschidere: 28.6 m la str. SUB CETATEi;
- **Terenul intravilan** este neimprejmuit
- **Categoria de folosinta:** curti constructii –conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este plat.

- **Tip drum de acces:** drum asfaltat - Str. SUB CETATE

- **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:

Nu e cazul

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 subpieti, 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 cotate 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 cumpatara 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 *cele 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-constructiile 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/arendei 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-constructiile 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 compcuti-constructiia care a realizat cea mai mica corectie bruta, iar in cazul de fata aceasta corespunde **comparabilei -"A"**.

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	250.000 LEI echivalent 49.400 €
---	--

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	250.000 LEI echivalent 49.400 €
---	--

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 judecăți 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-construcție.

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-construcție 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-construcție, 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 bună 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

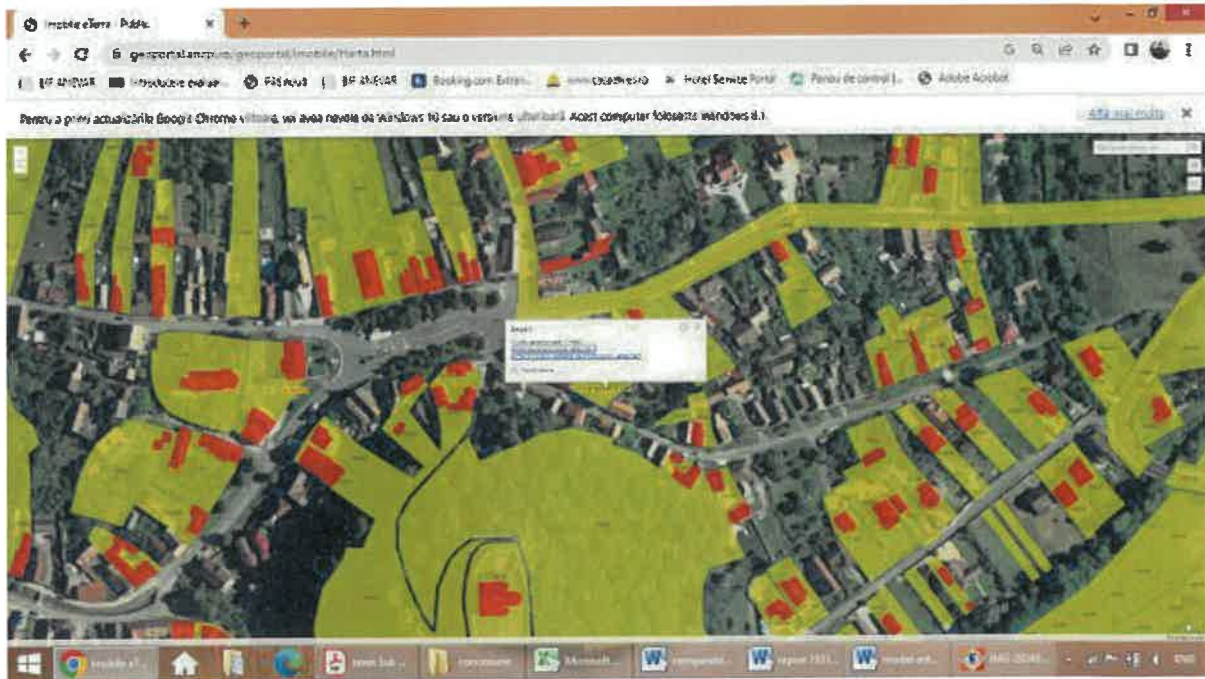
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138

CLIENT: ORASUL CISNADIE



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM

LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS



FOTOGRAFII



PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138****CLIENT: ORASUL CISNADIE****ANEXA – GRILE DE CALCUL**

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	114601	Nr. cad	114601	
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 ofertării		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
Restricții legale	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
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
Localizare	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
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	602,00	500	880	1.960

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-2%	5%	10%
		-2	3,60	7,20
Preț ajustat (Euro / mp)		86,44	75,60	79,20
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	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)		86,44	83,16	79,20
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 28,06 m	deschidere 14-superior	deschidere 24-superior	deschidere 29-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-4,32	-4,16	-3,96
Preț ajustat (Euro / mp)		82,11	79,00	75,24
Amenajare	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		82,11	79,00	75,24
ajustare totală brută		6	15	11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		6,2%	19,1%	14,0%
Preț ajustat (Euro / mp)	82,11	82,11	79,00	75,24
	Suprafata teren exclusiv =	602,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	5,0573		
	Valoare teren exclusiv =	249996 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=echivalent	250.000 LEI		
		49.400 EURO		

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 10% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zona iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare în cazul comparabilei A, B, C , aceasta este situată în zona similară proprietății subiect ; -s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări negative la comparabilă A , având suprafața mai mică este mai atractivă pe piața imobiliară , ajustare pozitivă la comparabilă B, C aceasta având suprafața mai mare este mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

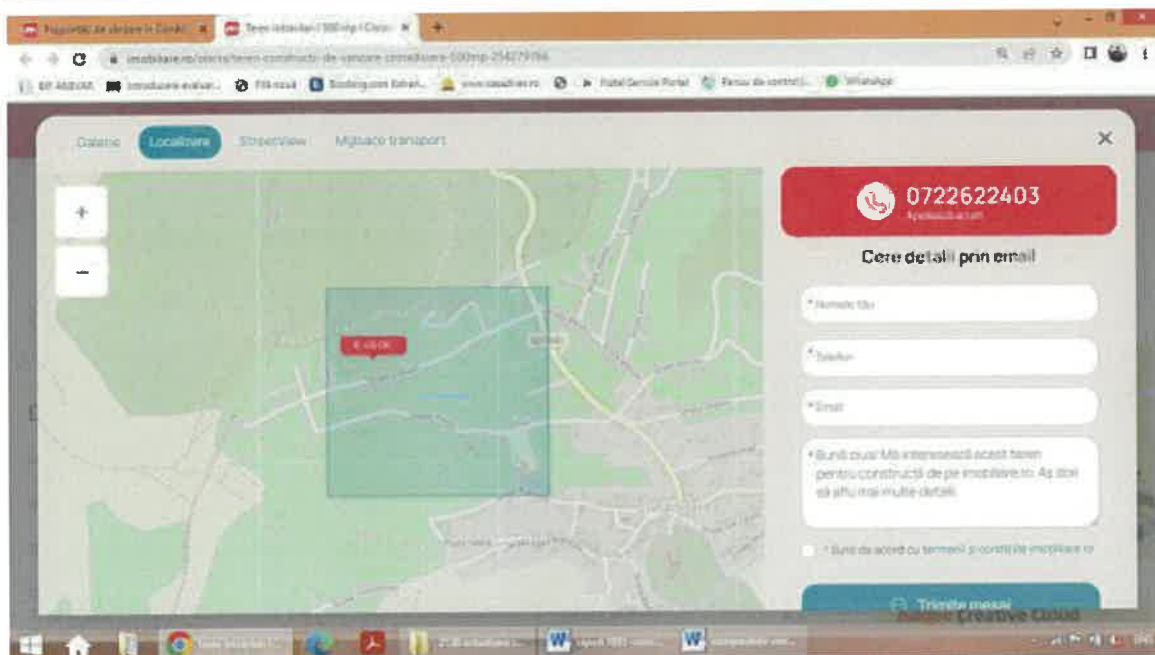
Ajustări pentru utilități - s-au aplicat ajustare pozitivă la comparabilă B , deoarece utilitățile sunt situate la o distanță mai mare de 50m -tehnica interviului

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă A,B,C acestea având deschideri generoase dar și raport laturilor superior cu al proprietății subiect, -se consideră optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - ; s-au aplicat ajustări negative la comparabilă , A,B, C întrucât acestea sunt terenuri libere , neconstruite iar proprietatea subiect deține construcții aparținând altui proprietar -tehnica interviului

OFERTE COMPARABILE

Comparabila A



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

imobiliare.ro

Teren intravilan | 500 mp | Cisnadioara - €9.000 €

Cisnadioara, Judetul Sibiu - Vezi Harta

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XCS1306M Actualizat în: 21 Mai 2025

Clasificare teren: intravilan

Utilități

Utilități Amenajare străzi

Utilități în zonă Asfaltate Pietruite Neamenajate

Alte caracteristici Comision

0722622403
Apelază acum

Cumpără acum

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

Comparabila B

imobiliare.ro

0728939161
Apelază acum

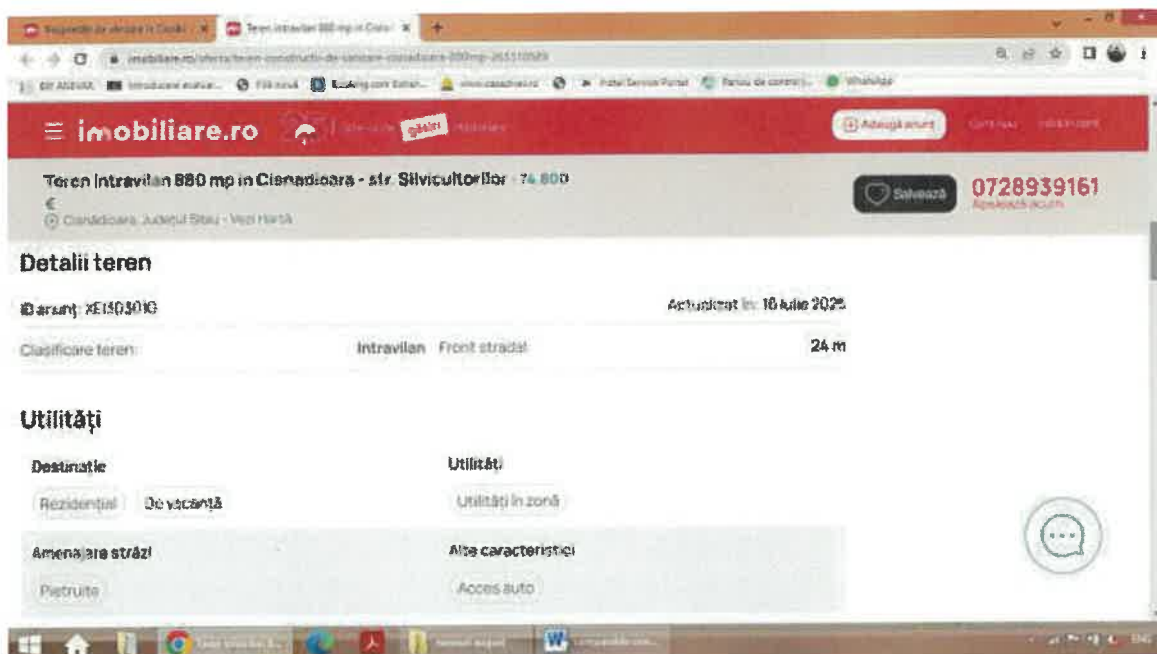
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează

Descriere teren

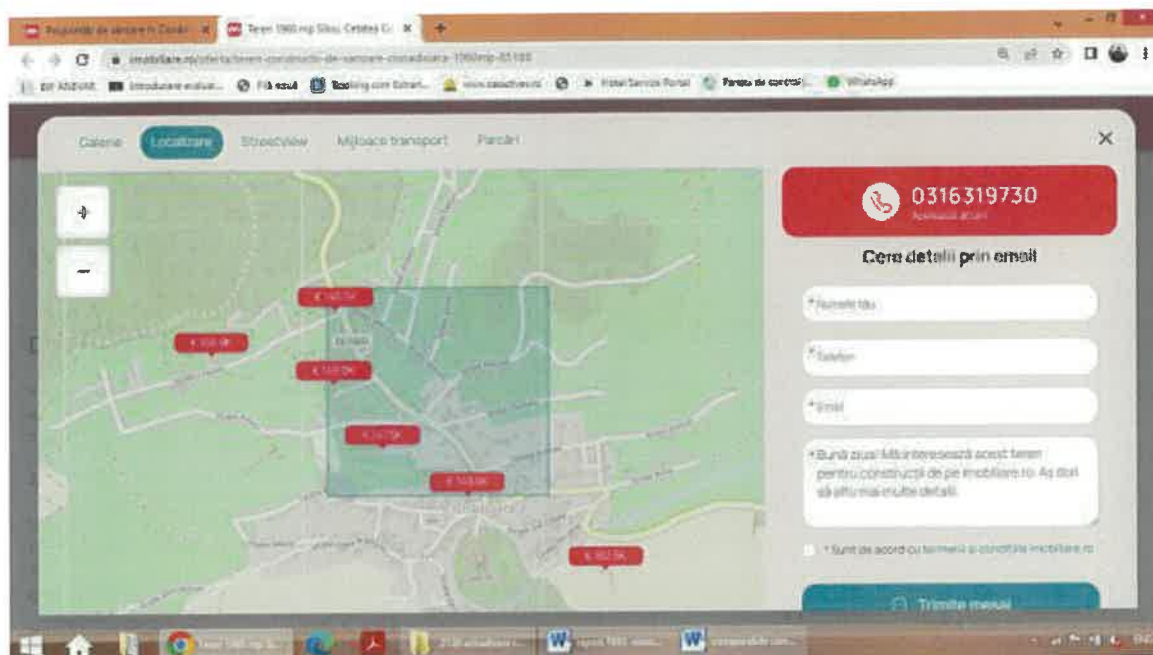
Oferim spre vanzare teren intravilan 880 mp, deschidere la drum 24 ml, situat in localitatea Cisnadioara, str. Silvicultorilor, oras Cisnadie, judetul Sibiu. Terenul este pretabil atat pentru constructie locuinta individuala dar si pentru investitie. Regim de inaltime P+1, POT 25%, CUT 0,9



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

Comparabila C





Descriere teren

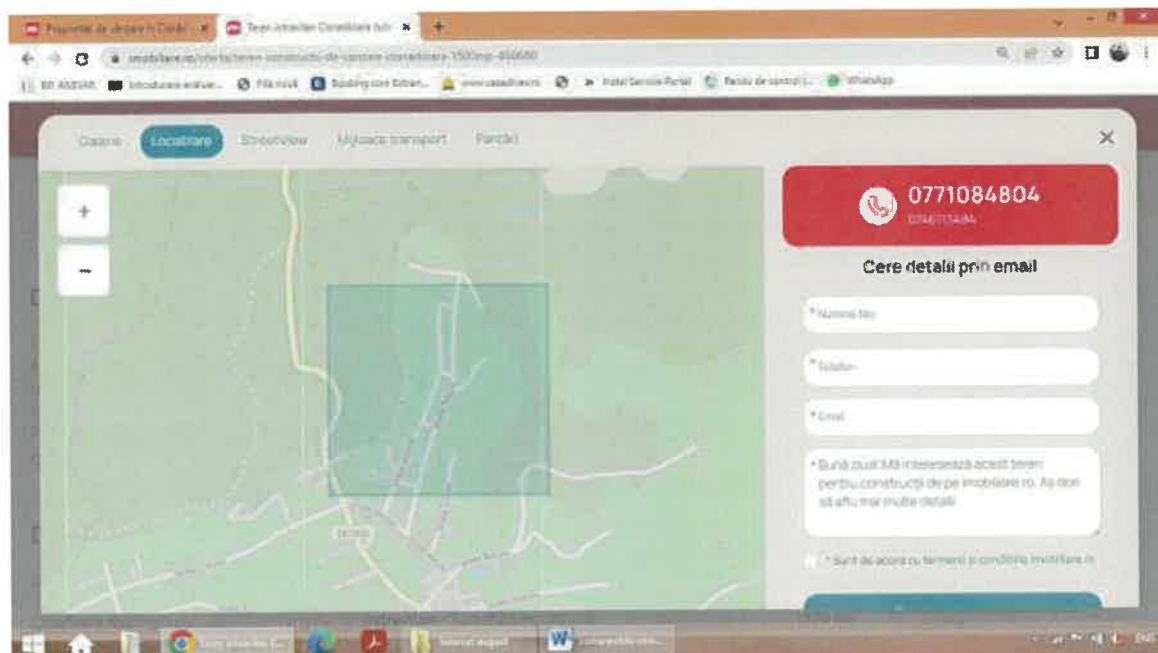
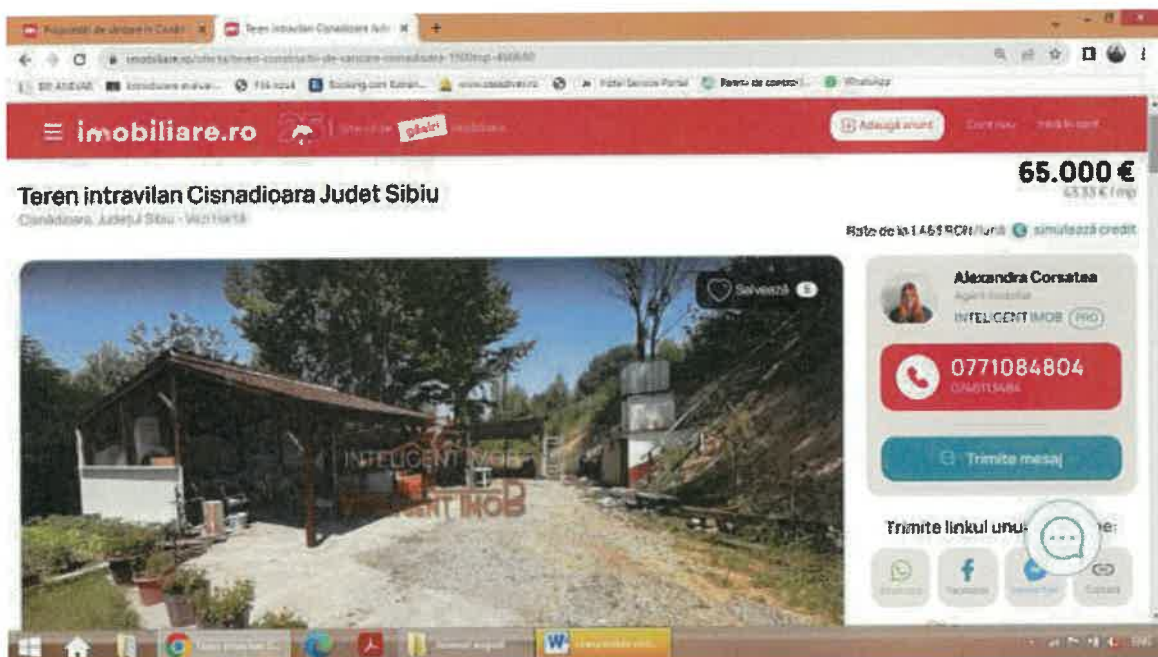
Va oferim posibilitatea de a detine un teren deosebit in Cisnadioara, una dintre cele mai pitoresti si apreciate zone din apropierea Sibiului. Cu o localizare privilegiata, acest teren vine cu o panorama impresionanta catre Cetatea Cisnadioara, oferind un cadru natural spectaculos si o atmosfera de liniste 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

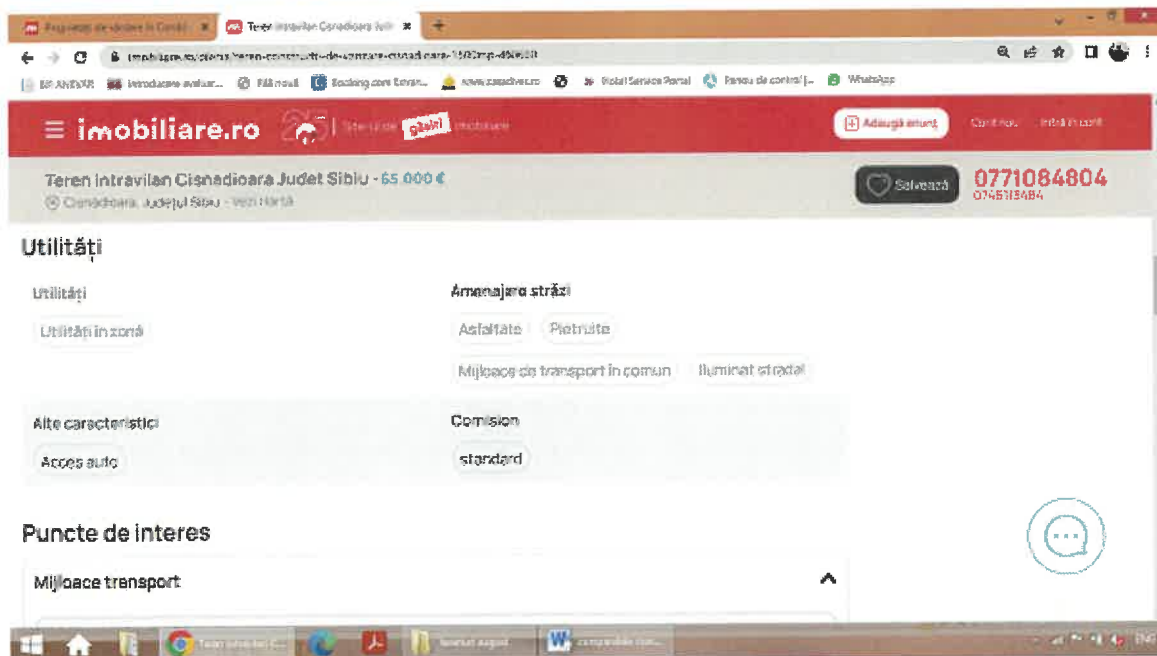
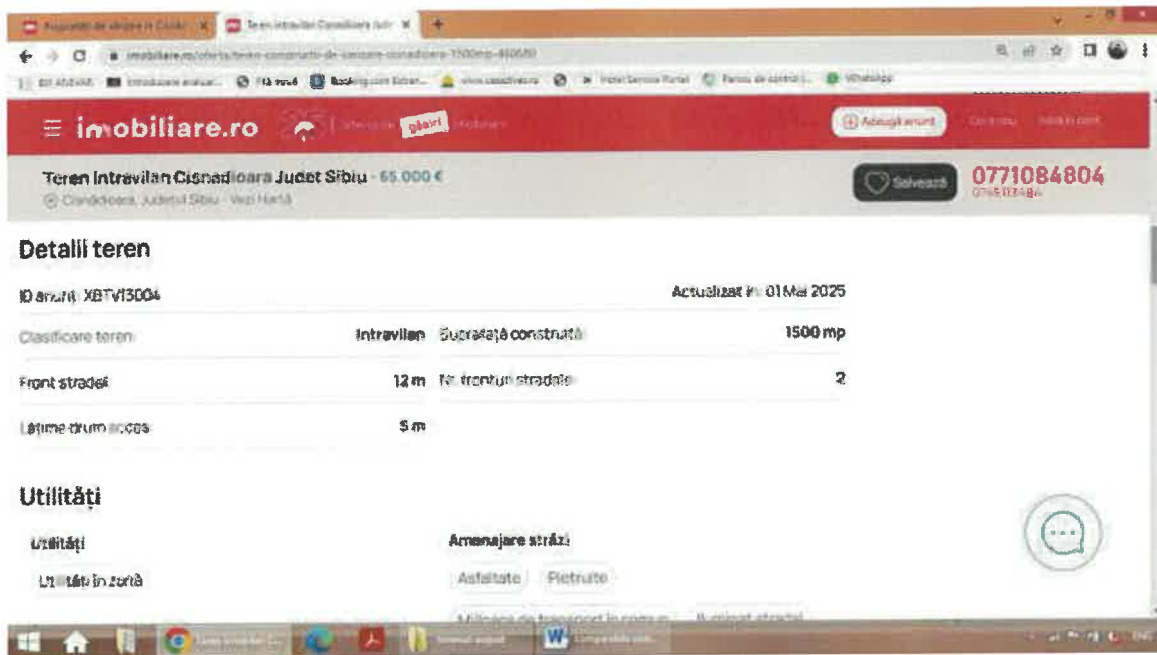
informatii si pentru a explora toate posibilitatile pe care acest teren le ofera.

Citește mai puțin

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

ALTE COMPARABILE





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

DOCUMENTE

De proprietate si cadastru



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114601 Cisnadie

Nr. cerere	111694
Ziua	17
Luna	10
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	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
121122 / 20/12/2022		
Act Administrativ nr. 241, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.5

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 114601 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

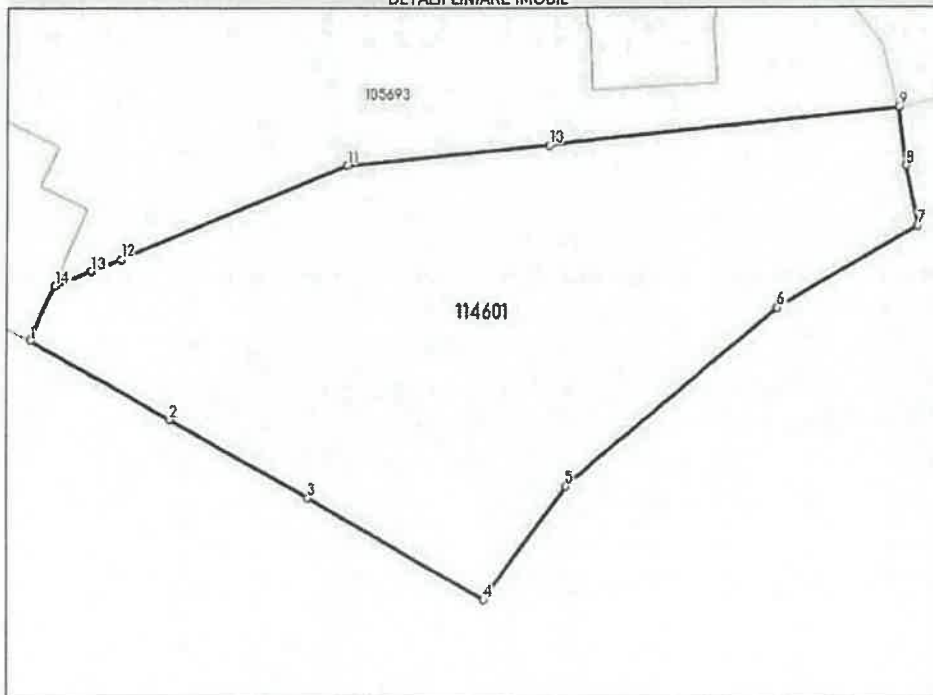
Anexa Nr. 1 La Partea I

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)	Taria	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	casa

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Carte Funciară Nr. 114601 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (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 plata 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)

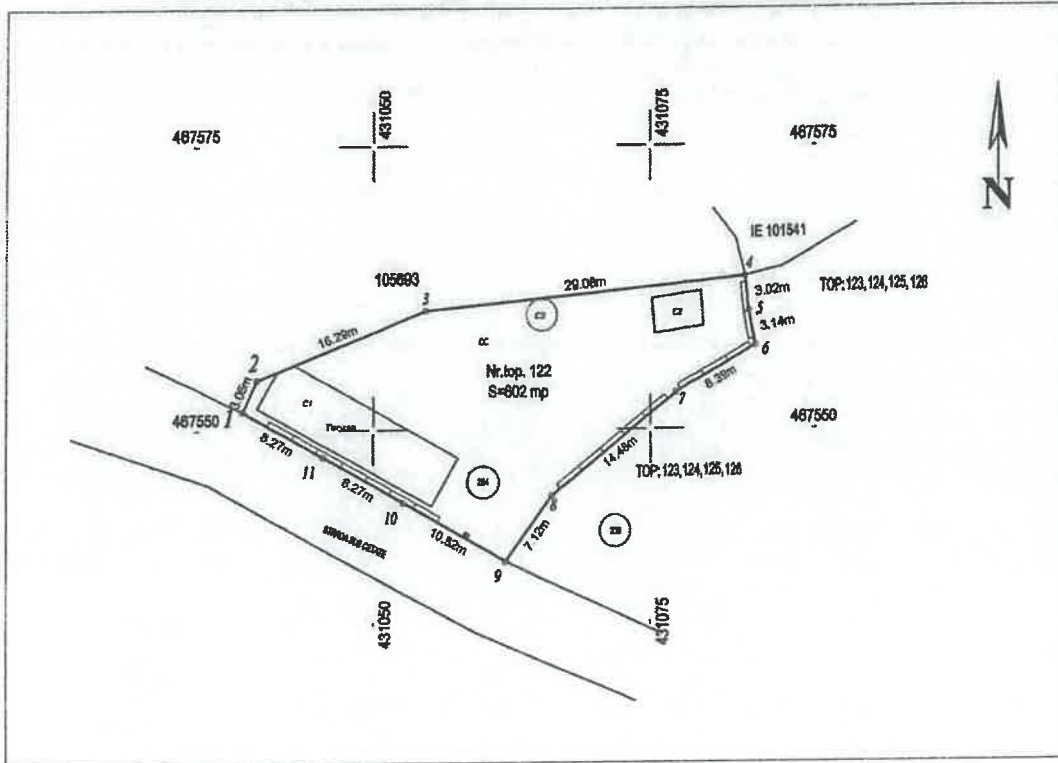
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
114501	602	Loc. Cisnădie, Județ Sibiu
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
114501		Cisnădie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	602	Nr. top 122. Curtea. Imobilul este imprejmuit intre punctele 1-11-10-9-8-7-6-5-4
TOTAL		602	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
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
TOTAL		107,1	

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

Executant
Chilom Stefan Daniel

(nume, prenume)

Semnatura si stampila

Data: 19.04.2024

Inspecor

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

Semnatura si perafa

Data _____

Stampila BCPI Sibiu



PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2138 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

ORAȘUL CISNĂDIE, cu sediul în P-ța Revoluției nr. 1, cod poștal 555300, județul Sibiu, CUI 4406002, telefon 0372/714179, e-mail: primarie@cisnadie.ro, reprezentat legal prin Primar Mircea ORLĂȚAN, denumit în continuare Concedent,

și
SOCIETATEA “SUB CETATE CISNADIOARA” SRL cu sediul social în Localitatea Cismădioara, nr. 252, oraș Cismădie, Județul Sibiu, având codul unic de înregistrare 14613277, nr. de ordine în registrul comerțului J32/339/26.04.2002, reprezentat legal de dl. Zăgărin Ion Claudiu – asociat și administrator, domiciliat în localitatea Cismădioara, ,
, oraș Cismădie identificat prin CI seria SB nr. emis de SPCLEP Cismădie cu CNP , în calitate de concesionar, pe de altă parte,

au încheiat prezentul contract după cum urmează:

au convenit încheierea prezentului contract de concesiune, cu respectarea dispozițiilor art. 871–873 din Codul civil, art. 15 litera „e” coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Cismădie nr. .../28 august 2025:

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de folosință cu titlu oneros a terenului situat în Cismădie, str. Sub Cetate FN, top 122, în suprafață de 602 mp, identificat prin CF nr. 114601 Cismădie (nr. CF vechi 272 Cismădioara, nr. topografic 122), proprietatea privată a Orașului Cismădie, necesar extinderii construcțiilor existente pe proprietatea societății Sub Cetate Cismădioara SRL.

Predarea primirea terenului se va face în baza unui proces verbal de predare – primire.

Este interzisă subconcesionarea, închirierea sau subînchirierea terenului unei terțe persoane fără acordul Consiliului Local Cismădie.

III. Durata concesiunii

Art. 2. Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) de ani, începând cu data semnării prezentului contract cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială.

Art. 3. La expirarea duratei, contractul poate fi prelungit prin act adițional, în baza unei cereri formulate cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului.

IV. Prețul concesiunii

Art. 4. Redevența anuală a concesiunii, în sumă de 10.000 lei/an, va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 250.000 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 2138/24.08.2025

înregistrat la Primăria oraşului Cisnădie cu nr. 25043/25.08.2025 întocmit de către expert evaluator PF.AL.Tomi Sorin Toma. Aceasta va fi indexată anual cu rata inflaţiei.

V. Modalităţi de plată

Art. 5. Plata redevenţei va fi achitată anual până la data de 31 martie a fiecărui an de către concesionar la Direcţia Economică, Serviciul Taxe şi impozite locale în numerar la casierie sau în contul deschis la Trezoreria Sibiu cont RO85TREZ57621a300530XXXX.

Art. 6. Neachitarea la termen de scadenţă de către concesionar a obligaţiei de plată datorată bugetului local atrage după sine:

- penalităţi de întârziere de 0,1%/zi din suma restantă, pentru o perioadă de 90 zile calendaristice, după care contractul se reziliază de drept fără somaţie, fără punere în întârziere, fără judecată (pact comisoriu) şi se reţine garanţia de bună execuţie de către concedent, fără obligaţia acestuia la plata vreunei despăgubiri de orice fel de către concesionar.

Art. 7. Redevenţa se va actualiza periodic, în funcţie de rata inflaţiei.

VI. Drepturile şi obligaţiile părţilor

Art.8 Obligaţiile Concedentului

A. Drepturile concesionarului

Art. 8.1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata, în condiţiile legii, pe riscul şi pe răspunderea sa, în mod direct, respectând legislaţia de protecţia mediului, terenul concesionat;
- b) de a folosi şi de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune;
- c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forţă majoră, sau unui caz fortuit.

d) concesionarul, cu acordul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Oraşului Cisnădie, va putea vinde construcţiile pe care le va edifica pe terenul concesionat, în cazuri temeinic justificate, doar după achitarea integrală a redevenţei şi doar în condiţiile în care cumpărătorul construcţiei/investiţiei preia integral prezentul contract de concesiune şi devine parte a acestuia prin încheierea unui act adiţional la contract. Concesionarul se obligă să includă în contractul de vânzare încheiat cu terţul cumpărător al construcţiei/investiţiei, fără a se limita la, următoarele:

- obligaţia terţului de a prelua toate datoriile concesionarului şi penalităţile/majorări de întârziere, dacă este cazul;
- obligaţia terţului dobânditor ca, pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului de vânzare a construcţiei şi data încheierii actului adiţional de preluare a contractului de concesiune, să plătească o despăgubire concesionarului egală cu contravaloarea redevenţei datorate pentru perioada respectivă.

e) în situaţia în care, în contractul de vânzare, obligaţiile de plată a datoriilor, penalităţilor şi majorărilor nu vor fi stipulate în sarcina terţului cumpărător, ele rămân în sarcina concesionarului din prezentul contract.

B. Drepturile concedentului

Art. 8.2 Concedentul are următoarele drepturi:

a) dreptul să verifice bunul concesionat şi modul în care sunt respectate clauzele contractuale de către concesionar, cu notificarea prealabilă a acestuia, cu 5 zile înainte de efectuarea verificării;

b) să încaseze redevenţa pentru terenul concesionat;

c) să rezilieze contractul în cazul constatării unor încălcări ale obligațiilor asumate de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) să modifice unilateral contractul, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 326, alin. 6-9 din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8.3 (1) În cazul în care, contractul de concesiune a încetat prin orice mod și concesionarul refuză să predea liber de sarcini terenul concesionat, în termen de 30 de zile de la notificare, concedentul este îndreptățit și concesionarul recunoaște acest drept, să procedeze la evacuarea imediată a concesionarului.

(2) În situația prevăzută la alin.(1), concedentul nu răspunde de nicio eventuală stricăciune sau deteriorare a oricăror bunuri, fiind exonerat prin voința expresă a părților, de orice răspundere, concesionarul recunoscând că, prin atitudinea sa de refuz a ridicării bunurilor, își asumă toate riscurile în privința acestora.

Art.9. Obligațiile concesionarului

Art. 9.1. Concesionarul are următoarele obligații :

(a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al orașului;

(b) să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

(c) concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(d) să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat;

(e) în termen de cel mult 10 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea unei sume egale cu redevența, fără TVA, respectiv suma de 10.000 lei. Suma va fi depusă în contul nr. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu, CUI 4406002. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(f) să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit la art. 3 din prezentul contract.

(g) la încetarea contractului de concesiune este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;

(h) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent;

(i) în termen de 60 de zile de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția cazului în care au fost finalizate lucrările de edificare a construcțiilor, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului. În caz contrar, concesionarul se obligă să plătească lunar despăgubiri, pentru situația în care nu eliberează terenul, calculate de la data încetării din orice motiv a contractului și până la data eliberării efective a terenului;

(j) în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului;

(k) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

(l) să respecte condițiile impuse prin Anexa nr. II a contractului, privind respectarea condițiilor legale de protecție a mediului;

(m) să realizeze investiții pe terenul concesionat în termen de 5 ani, de la data semnării contractului de concesiune;

(n) să respecte Regulamentul Urbanistic al Orașului Cisnădie, aprobat prin HCL 238/2015 și HCL 154/2021, să obțină toate avizele și autorizațiile legale necesare desfășurării activității și să asigure contra incendiilor investițiile realizate pe parcela concesionată; va respecta normele PSI și

va răspunde pentru pagubele pricinuite terenului prin incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa concedentului, sau a unui terț;

(o) să nu închirieze/subconcesioneze terenul concesionat, sau să vândă, fără acordul prealabil scris al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cîsnădie;

(p) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al concedentului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cîsnădie, profilul inițial al activității firmei, pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare la cerințele de piață. Schimbările se vor admite de concedent doar dacă se solicită acordul Consiliului Local al Orașului Cîsnădie;

(r) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Orașului Cîsnădie;

(s) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractul de concesiune în cartea funciară și să comunice un exemplar al încheierii de întabulare către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei or. Cîsnădie. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

(ș) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la concedent;

(t) să realizeze investițiile doar după obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și altor acte prevăzute de lege în acest sens;

(ț) să depună în termen de 30 de zile de la finalizarea construcțiilor, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe clădiri, la compartimentul de specialitate al Primăriei orașului Cîsnădie;

(u) concesionarul rămâne singur răspunzător pentru orice prejudiciu cauzat terților printr-o acțiune sau inacțiune, produsă ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor asumate prin contract;

(v) să comunice concedentului schimbarea/modificarea sediului social sau alte modificări la actele constitutive ale societății prin transmiterea unei copii a certificatului constatator și certificatului de înregistrare emise de Registrul Comerțului.

Art.10.Obligațiile concedentului

Art. 10.1. Concedentul are următoarele obligații:

a) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege;

d) concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

e) să ia măsurile care se impun pentru menținerea infrastructurii în parametri de funcționare și să asigure serviciile de susținere a activităților, în conformitate cu prevederile contractului;

f) să asigure accesul concesionarului la informațiile neclasificate și la documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la regulamentul de urbanism, solicitate de concesionar, pentru dezvoltarea activității acestuia;

g) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VII. Modificarea contractului de concesiune

Art. 10. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

Art. 11. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o despăgubire adecvată și efectivă.

Art. 12. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, acesta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

Art. 13. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 14. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele condiții:

- la expirarea duratei stabilită în contractul de concesiune pentru care a fost încheiat;
- prin acordul părților, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- prin reziliere de drept în caz de neplată a redevenței, fără somație, fără punere în întârziere, fără judecată (pact comisoriu);
- în caz de forță majoră sau interes public major, prin revocare, cu despăgubiri dacă e cazul.
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- neconstituirea garanției la termen atrage rezoluțiunea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată.
- concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune din motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 15. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. Alte clauze

Art. 16. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Regulamentul urbanistic.

Art. 17. (1) Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional aprobat prin hotărâre a Consiliului Orașului Cîsnădie.

(2) În toate cazurile, prin "acordul concedentului" se va înțelege acordul Consiliului Local al Orașului Cîsnădie, exprimat prin hotărâre.

Art. 18.(1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate în preambulul contractului, sau la altă adresă comunicată de părți.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare, de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax sau email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

(5) Prezentul contract se poate prelungi cu acordul părților cu încă jumătate din perioada concesiunii prin emiterea unui act adițional.

XI. Forța majoră

Art. 19.(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza

prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(4) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(5) Dacă în termen de 6 luni de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XII. Controlul General

Art. 20. Controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, se efectuează de către concedent și organele abilitate prin lege.

XIII. Dispoziții finale

Art. 21. Orice modificare a prezentului contract se face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

Art. 22. Litigiile născute din interpretarea sau executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele competente din Sibiu.

Art. 23. Contractul se înscrie în cartea funciară conform art. 5 din HCL nr...../.....iulie 2025. Orice modificare se face prin act adițional, semnat de ambele părți.

Încheiat astăzi, ... august 2025, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
ORAȘUL CISNĂDIE
PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN

CONCESIONAR
SOCIETATEA "SUB CETATE CISNADIOARA" SRL

DIRECTOR EXECUTIV
NICOLAE VALER RĂDOIU

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

VIZAT JURIDIC
CLAUDIU VASILE ȘTEFAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA - MARIA SZASZ