

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

**HOTĂRÂREA NR. 201**

**privind concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. 18 top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, necesar extinderii de construcții**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 31 iulie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 21005/22.07.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21006/22.07.2025 privind concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. 18 top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, necesar extinderii de construcții, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 196/30.07.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr. 186/30.07.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 207/28.07.2025;

Ținând cont de:

- raportul de evaluare nr. 25057/17.05.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14487/26.05.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare;
- cererea familiei Bratu Gheorghe Adrian și Bratu Viorica înregistrată la Primăria or. Cisnădie cu nr. 24240/28.10.2024;

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.15 litera „e” coroborat cu art. 17 din Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile 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 și caietul de sarcini privind concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. 18 top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, necesar extinderii de construcții, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Se aprobă concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie, situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. 18 top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, către familia Bratu Gheorghe Adrian și Bratu Viorica, necesar extinderii de construcții.

**Art. 3** Durata concesiunii imobilului teren identificat prin CF 116040 Cisnădie în suprafață de 257 mp este de 49 ani.

**Art. 4** Redevența anuală a concesiunii va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 127.583 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 25057/17.05.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14487/26.05.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5** Se aprobă contractul de concesiune, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6** Se aprobă întabularea dreptului de concesiune asupra terenului în baza contractului de concesiune și efectuarea mențiunilor în evidențele de carte funciară.

**Art. 7** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarului Orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

**Art. 8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 31 iulie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

**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. Afișaj

### STUDIUL DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, necesar extinderii de construcții**

#### 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 arabil identificat prin CF 116040 Cisnădie, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Argintului fn.

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

Terenul este amplasat în orașul Cisnădie, str. Argintului nr. 10 având ca vecinătăți:

- la nord: CF 111568 Cisnădie proprietatea domeniului Privat al orașului Cisnădie;
- la sud: CF 114409 Cisnădie, proprietatea fam. Bratu Gheorghe Adrian și Bratu Viorica;
- la est: CF 111568 Cisnădie proprietatea domeniului Privat al orașului Cisnădie;
- la vest: proprietăți private;

Schița terenului este prevăzută în anexa la prezentul raport.

Regimul juridic al terenului: aparține domeniului privat al orașului Cisnădie și este situat în intravilanul acestuia pe strada Argintului nr. 10 fără cale de acces și fără posibilitate de creare drept de servitute datorită condițiilor din teren.

Terenul dispune de unități publice, după cum urmează:

- alimentare cu apa și energie electrică.

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

- nu este afectat.

Starea actuală a terenului este nefolosit.

Suprafața totală a terenului propus spre concesionare este de 257 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. 158/17.03.2025.

Conform certificatului de urbanism nr. 158/17.03.2025 terenul înscris în CF 116040 Cisnădie are următoarele reglementări:

##### Regim juridic

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan, NU sunt grevate de servituți, NU 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 "arabil" și sunt destinate în L1 subzona locuințelor individuale și colective mici stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021.

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

##### Regim tehnic

Terenurile fac parte din subzona L1- Subzona locuințelor individuale și colective mici.

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

#### 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.

#### REDEVENȚA:

Redevența anuală a concesiunii, în sumă de 5103,32 lei/an, va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 127.583 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 25057/17.05.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14487/26.05.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare. 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 concesionării 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 116040 Cisnădie, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Argintului 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 concesionare fără licitație și va fi aprobat odată cu documentația de atribuire.

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună concesionarea fără licitație a imobilului teren proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, identificat prin CF 116040 Cisnădie, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Argintului fn.

## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, fără licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al or. Cisnădie situat adiacent imobilului de pe strada Argintului nr. . , top 643, în suprafață de 257 mp identificat prin CF 116040 Cisnădie, necesar extinderii de construcții

### 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](mailto:primarie@cisnadie.ro)

Adresa web : [www.cisnadie.ro](http://www.cisnadie.ro)

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

Obiectul procedurii îl constituie concesionarea fără licitație publică pentru extinderea construcțiilor a imobilului teren arabil, identificat prin CF 116040 Cisnădie top 643, în suprafață de 257 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Argintului în, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în baza HCL nr. 201/31 iulie 2025 și în conformitate cu art. 15 litera „e” (posibilitatea concesionării 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 concesionării fără licitație a imobilului a fost emis certificatul de urbanism cu nr. 158/17.03.2025.

**1. Conform certificatului de urbanism nr. 158/17.03.2025** terenul înscris în CF 116040 Cisnădie are următoarele reglementări:

#### **Regim juridic**

Imobilul este proprietatea domeniului privat al or. Cisnădie ;

Imobilul este situat în intravilan, NU sunt grevate de servituți, NU 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 “arabil” și sunt destinate în L1 subzona locuințelor individuale și colective mici stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015 și HCL 154/2021.

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

#### **Regim tehnic**

Terenul face parte din subzona L1- Subzona locuințelor individuale și colective mici.

### 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 va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 127.583 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 25057/17.05.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14487/26.05.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare

## **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**

Concedentul se obligă:

- să predea terenul în termen de 15 zile de la semnarea contractului;
- să garanteze dreptul de folosință exclusivă al concesionarului pe durata contractului;
- să nu deranjeze folosința legală a terenului pe durata concesiunii.
- Orașul Cisnădie își rezervă dreptul de a acționa în instanță concesionarul, pentru recuperarea eventualelor debite la bugetul local, care decurg din executarea contractului de concesiune.

### **Obligațiile Concesionarului**

Concesionarii se obligă:

- să utilizeze terenul exclusiv pentru extinderea construcțiilor, conform PUG, CU 158/2025 și autorizațiilor legale;
- să nu schimbe destinația terenului fără acordul prealabil al concedentului;
- să nu înstrăineze, subînchirieze, cedeze sau concesioneze dreptul dobândit;
- să realizeze lucrările de construcție în termen de maxim 5 ani de la semnarea contractului cu emiterea autorizației de construire și întabularea în cartea funciară;
- să respecte legislația privind protecția mediului, siguranța construcțiilor și regimul urbanistic;
- să permită verificarea de către autoritățile locale a modului de utilizare a terenului;
- să restituie terenul la încetarea contractului în stare corespunzătoare ;
- În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă fixă respectiv 5.103,32 lei reprezentând valoarea integrală a obligației de plată pentru primul an, în numerar la casieria Serviciului de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, garanție ce va fi la dispoziția concedentului.
- În cazul înstrăinării construcției, în vederea transferului dreptului de concesiune se notifică concedentul în scris de către notarul public, urmând a se încheia un act adițional cu noul concesionar, ce va fi aprobat prin hotărâre de consiliu local. Transferul dreptului de concesiune este condiționat de înscrierea construcției în cartea funciară. Viitorul concesionar va prelua toate obligațiile stipulate în prezentul caiet de sarcini și în contractul de concesiune.

### **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.

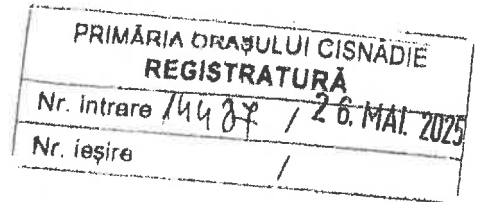
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAELA - CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
DANIELA - MARIA SZASZ**



Nr. raport: 25057/17.05.2025



## RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan in suprafata de 257 mp, situat in  
Cisnadie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu

Client: ORASUL CISNADIE

Utilizator: ORASUL CISNADIE

17.05.2025

Stimați parteneri.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății de tip: Teren intravilan în suprafața de 257 mp, cu destinația rezidențială, construire de locuințe individuale și colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primăria Orașului Cisnădie), situat în Cisnădie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu.

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **17.05.2025**, este:

**25.000 EUR, echivalent a 127.583 LEI**

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

Cu deosebită considerație,  
ALBU Cosmin-Alexandru  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Acordat EPI ANEVAR  
Administ. Serv. Evaluare



Cosmin-  
Alexandru



## Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI .....	6
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	7
CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	7
SCOPUL EVALUĂRII .....	7
TIPUL VALORII ESTIMATE .....	7
PROPRIETATEA EVALUATA.....	8
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....	8
DATA EVALUĂRII .....	9
DATA INSPECȚIEI.....	9
IPOTEZE SEMNIFICATIVE .....	10
IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE .....	11
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	11
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR .....	12
CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV .....	13
2. PREZENTAREA DATELOR .....	14
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIERE JURIDICĂ.....	14
IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE EVALUATE .....	14
DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚII .....	14
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT .....	15
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR .....	16
DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE.....	16
ISTORICUL PROPRIETĂȚII (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE).....	17
3. ANALIZA PIȚEI IMOBILIARE.....	18
ANALIZA CERERII.....	19
ANALIZA OFERTEI.....	25
ECHILIBRUL PIȚEI.....	27
4. EVALUARE .....	28
CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	28
EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	30
ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	30
Metodologie specifica de evaluare .....	32
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	36
6. ANEXE .....	37
INFORMATII PIATA.....	37
DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII .....	42
FOTOGRAFII .....	51
LOCALIZARE .....	52

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Client	ORASUL CISNADIE CUI: 4406002	
Utilizator:	ORASUL CISNADIE	
Data evaluării :	17.05.2025	
Data inspecției:	07.04.2025	
Descrierea proprietății	<p>Teren intravilan in suprafata de 257 mp, topografie in usoara panta, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cismadie), situat in Cismadie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu.</p> <p>Cu ocazia inspecției s-a constata ca terenul supus evaluării este imprejmuit impreuna cu proprietatea situata pe Str.Argintului la numarul administrativ 18. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala in care terenul este neimprejmuit iar accesul ca accesul la terenul supus evaluării se realizeaza prin intermediul parcelei de teren inregistrata in CF 116038 Cismadie .</p>	
An construire / modernizări	-	
Adresa proprietății	Cismadie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu, COD POSTAL 555300	
Vecinătăți proprietății	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situata in zona mediana a localitatii Cismadie. In zona se afla proprietati rezidentiale unifamiliale construite inainte de anul 1990.	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	
	Electrice	<input type="checkbox"/> Existenta, fara bransament
	Incalzire	<input type="checkbox"/> Inexistenta
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Existenta, fara bransament
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Existenta, fara bransament
	Canalizare	<input type="checkbox"/> Existenta, fara bransament
Proprietar	Domeniul privat al orasului Cismadie asupra Terenului;	
Utilizare actuala	Teren intravilan	
Identificarea proprietății	Cartea Funciară nr.116040 Cismadie, Nr. Cerere 9966 din 31.01.2025, Nr.CAD 116040;	

Descrierea juridica a proprietății	<p style="text-align: center;"><b>A. Partea I. Descrierea Imobilului</b></p> <p>TEREN intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnădie, Loc. Cîsnădie</p> <table border="1"> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral / topografic</th> <th>Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> <tr> <td>A1</td> <td>116040</td> <td>257</td> <td>Teren împrejmuit;</td> </tr> </table>		Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	116040	257	Teren împrejmuit;														
	Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																				
A1	116040	257	Teren împrejmuit;																					
	<p style="text-align: center;"><b>B. Partea II. Proprietari și acte</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9966 / 31/01/2025</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Act Notarial nr. 38, din 29/01/2025 emis de Chirila Claudia Mariana:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B1 Se înființează cartea funciara 116040 a imobilului cu numărul cadastral 116040 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111568 înscris în cartea funciara 111568;</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>Adresa nr. 8057/1984, din 01/01/1984 emis de Consiliul Popular al orașului Cîsnădie:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.218/1960, 712/1966, încheierea nr. 2033 din 15/05/1984; dobândit prin Lege, cota actuale 1/1</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>1) ORASUL CÎSNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 2033 din 15/05/1984;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Act Administrativ nr. 157, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B3 Se notează apartenența la Domeniul Privat al orașului Cîsnădie a imobilului de sub A1- încheierea nr. 79453 din 01/08/2024</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 79453 din 01/08/2024;</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	9966 / 31/01/2025		Act Notarial nr. 38, din 29/01/2025 emis de Chirila Claudia Mariana:		B1 Se înființează cartea funciara 116040 a imobilului cu numărul cadastral 116040 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111568 înscris în cartea funciara 111568;	A1	Adresa nr. 8057/1984, din 01/01/1984 emis de Consiliul Popular al orașului Cîsnădie:		B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.218/1960, 712/1966, încheierea nr. 2033 din 15/05/1984; dobândit prin Lege, cota actuale 1/1	A1	1) ORASUL CÎSNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT		OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 2033 din 15/05/1984;		Act Administrativ nr. 157, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;		B3 Se notează apartenența la Domeniul Privat al orașului Cîsnădie a imobilului de sub A1- încheierea nr. 79453 din 01/08/2024	A1	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 79453 din 01/08/2024;	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																							
9966 / 31/01/2025																								
Act Notarial nr. 38, din 29/01/2025 emis de Chirila Claudia Mariana:																								
B1 Se înființează cartea funciara 116040 a imobilului cu numărul cadastral 116040 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111568 înscris în cartea funciara 111568;	A1																							
Adresa nr. 8057/1984, din 01/01/1984 emis de Consiliul Popular al orașului Cîsnădie:																								
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.218/1960, 712/1966, încheierea nr. 2033 din 15/05/1984; dobândit prin Lege, cota actuale 1/1	A1																							
1) ORASUL CÎSNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT																								
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 2033 din 15/05/1984;																								
Act Administrativ nr. 157, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;																								
B3 Se notează apartenența la Domeniul Privat al orașului Cîsnădie a imobilului de sub A1- încheierea nr. 79453 din 01/08/2024	A1																							
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 79453 din 01/08/2024;																								
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces la limita proprietatii sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	Tip drum de acces	<input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input checked="" type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele <p>Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala in care terenul este neimprejmuit iar accesul ca accesul la terenul supus evaluarii se realizeaza prin intermediul parcelei de teren inscrisa in CF 116038 Cîsnădie</p>																						
Diferențe între situația faptică și situația din documente, constatate în urma inspecției	-																							
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață																							
Valoarea de poartă recomandată	<b>25.000 EUR echivalent a 127.583 RON</b>																							
Curs de referință	<b>5,1033 RON/1 EUR</b>																							
Valoarea de piață a fost stabilită prin metoda:	Abordarea prin comparația directă																							

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin-Alexandru

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru al Uniunii EPLANEVAR



## 1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin-Alexandru

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru acreditat EPI ANEVAR



## IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

**SOCIETATE:** KLARUS EVALUARE

Autorizație Membru Corporativ ANEVAR nr. 0840

Polița de asigurare de răspundere profesionala Nr. 53247/ 07.04.2025 emisa de

**ALLIANZ TIRIAC, Limita de raspundere 50.000 EUR**

CUI 34683544 | J32/593/2015

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

office@klarus.ro | 0724 250 700

**EVALUATOR:** ALBU Cosmin – Alexandru

Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR, Legitimația Nr. 10050

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile

Membru acreditat ANEVAR Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare,

Polița de asigurare de răspundere profesionala Nr. 53238/ 28.02.2025 emisa de

**ALLIANZ TIRIAC, Limita de raspundere 10.000 EUR**

office@klarus.ro | 0724 250 700

## CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI

**CLIENT:** ORASUL CISNADIE

**SEDIU SOCIAL:** Piata Revolutiei Nr.1, Cisnadie,, județul Sibiu

**CUI:** 4406002

**UTILIZATOR:** ORASUL CISNADIE

## SCOPUL EVALUĂRII

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

## TIPUL VALORII ESTIMATE

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

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

## **PROPRIETATEA EVALUATA**

Proprietatea imobiliară Teren intravilan in suprafata de 257 mp, topografie in usoara panta, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie), situat in Cisnatie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu.

ADRESA PROPRIETATE: Cisnatie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu,  
COD POSTAL: 555300

## **DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

În cadrul prezentului raport a fost evaluat Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului inscris in CF nr.116040 Cisnatie, teren deţinut de către Domeniul privat al orasului Cisnatie; Constructie detinuta de catre RADU Ioana ( constructiei neevaluate), drepturi ce reies din urmatoarele documente:

- ✓ Cartea Funciară nr.116040 Cisnatie, Nr. Cerere 9966 din 31.01.2025, Nr.CAD:116040;
- ✓ Certificat de urbanism Nr.158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini.

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

Destinația terenului conform documentelor prezentate – destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cisnatie), amplasat în localitatea Cisnatie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu.

Accesul la terenul supus evaluarii se realizeaza prin intermediul parcelei de teren inscrisa in CF 116038 Cisnatie

### **Sarcini înscrise în Cartea Funciară:**

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară, din care s-au extras datele prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea este libera de sarcini.

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

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

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

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

### **DATA EVALUĂRII**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **17.05.2025**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna **Mai 2025**. Data evaluării este **17.05.2025**.

### **DATA INSPECȚIEI**

Inspecția a fost efectuată în data de **07.04.2025**, de către inspector Albu Cosmin-Alexandru – leg. nr. 10050/2025. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietății nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluării.

## IPOTEZE SEMNIFICATIVE

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

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

### **IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE**

- ✓ Cu ocazia inspecției s-a constatat că terenul supus evaluării este împrejmuit împreună cu proprietatea situată pe Str. Argintului la numărul administrativ 18. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială în care terenul este neimprejmuit iar accesul la terenul supus evaluării se realizează prin intermediul parcelei de teren înscrisă în CF 116038 Cîsnădie .

### **RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale

## **NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR**

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

Documente juridice:

- ✓ Cartea Funciară nr.116040 Cismădie, Nr. Cerere 9966 din 31.01.2025, Nr.CAD:116040;
- ✓ Certificat de urbanism Nr.158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cismădie

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

## **CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV**

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

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

## **2. PREZENTAREA DATELOR**

### **IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIERE JURIDICĂ**

Proprietatea imobiliară Teren intravilan liber de constructii, in suprafata de 257 mp, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cisnădie).

Accesul la proprietate este asigurat direct din domeniul public

ADRESA PROPRIETATE: Cisnădie, Str.Argintului, nr.FN, jud.Sibiu

COD POSTAL: 555300

Proprietatea imobiliară este înscrisă in Cartea Funciară nr.116040 Cisnădie, Nr. Cerere 9966 din 31.01.2025

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

Conform extras CF, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala semnificativa in care proprietatea este libera de sarcini.

### **IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE EVALUATE**

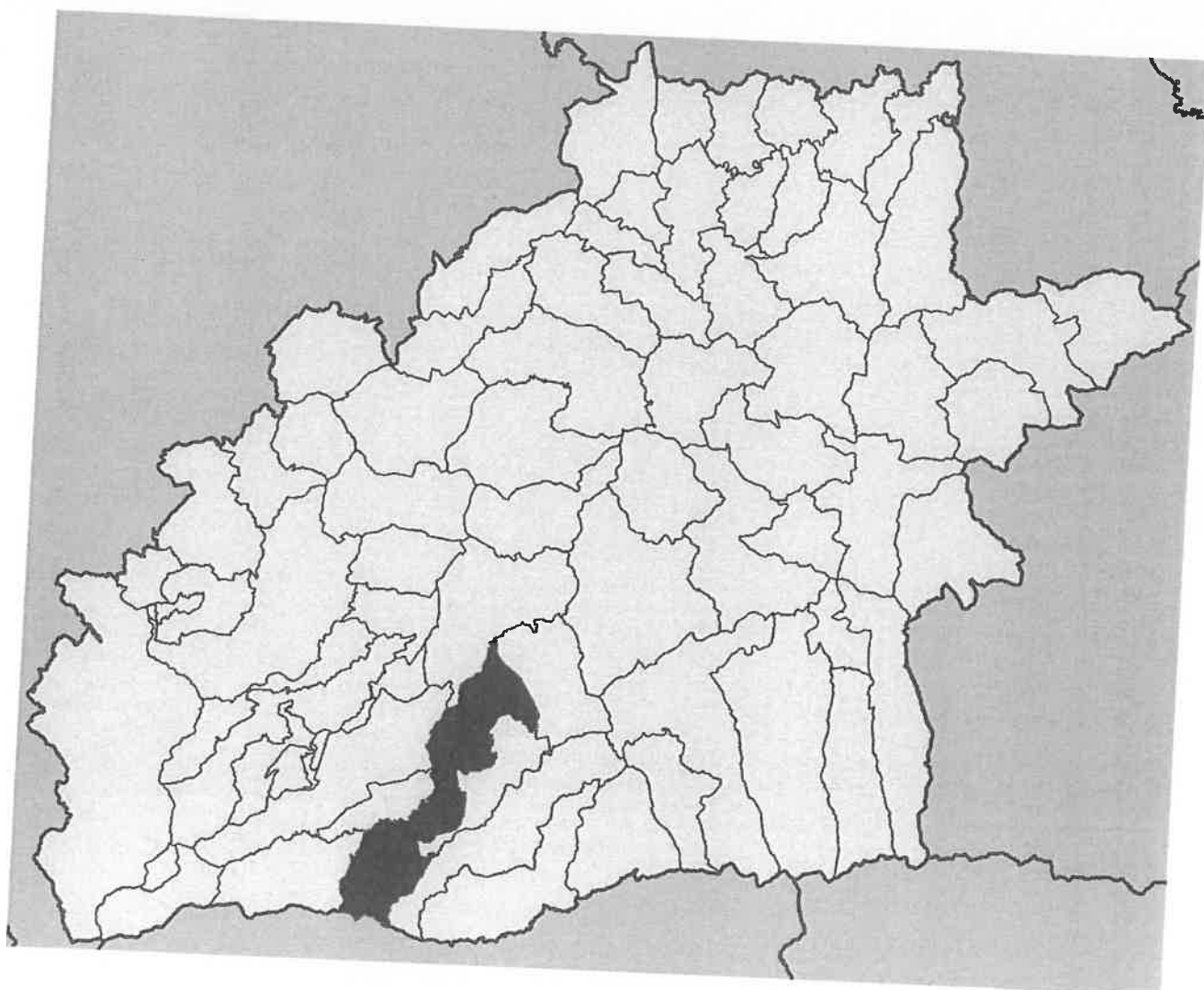
Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

### **DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚII**

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

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

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



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

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

Puncte de interes:

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

Aspectul urbanistic si estetic: zona in dezvoltare, conversie din zona agricola  
Toate aceste aspecte fac ca zona in care este situata proprietatea subiect sa fie atractiva pe piata imobiliara rezidențială a localității Cisnădie

## **INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT**

Tip drept proprietate: deplin  
Suprafață teren: 257 mp  
Teren in surplus/exces: nu a fost identificat teren in exces /surplus  
Forma: usor neregulata  
Inclinație/panta: usoara panta  
Situatia ocupanților: teren liber, fara constructii  
Contracte de concesiune / închiriere: nu e cazul  
Certificat de urbanism -Destinație: cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici (conform CU 158 din 17.03.2025 emis de Primaria Orasului Cismadie)  
Vecinătățile terenului: : terenuri libere situate in intravilanul localitatii, proprietati rezidentiale unifamilale construite inainte de anul 1990.  
Utilități:  
Rețea urbană de energie electrică: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei  
Rețea urbană de apă: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei  
Rețea urbană de termoficare: nu este cazul  
Rețea urbană de gaze: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei  
Rețea urbană de canalizare: brasate la rețeaua urbana de alimentare, considerate la limita, bransamentele fiind suportate de proprietarul constructiei  
Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: da, furnizor de servicii - RDS RCS, Telekom, Vodafone, etc.  
Împrejmuire: pe toate laturile  
Amenajări: teren considerat liber de constructii;  
*Str.Argintului* este sistematizata partial, drum partial asfaltat, partial de macadam, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale, necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet.

## **DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR**

Nu este cazul, teren liber de constructii.

## **DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE**

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

## ISTORICUL PROPRIETĂȚI (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE)

Conform CF

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9966 / 31/01/2025</b>		
Act Notarial nr. 38, din 29/01/2025 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B1	Se inființează cartea funciara 116040 a imobilului cu numărul cadastral 116040 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111568 înscris în cartea funciara 111568;	A1
Adresa nr. 8057/1984, din 01/01/1984 emis de Consiliul Popular al orașului Cîsnădie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.218/1960, 712/1966, încheierea nr. 2033 din 15/05/1984; dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>ORASUL CîSNADIE-DOMENIUL PRIVAT</b>	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 2033 din 15/05/1984;</i>		
Act Administrativ nr. 157, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CîSNADIE;		
B3	Se notează apartenența la Domeniul Privat al orașului Cîsnădie a imobilului de sub A1- încheierea nr. 79453 din 01/08/2024	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 79453 din 01/08/2024;</i>		

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

#### DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

Zona analizată este zona mediană a localității Cisnădie.

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

### *Istoric Evoluție:*

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

## **ANALIZA CERERII**

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

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

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

### **Cisnădie, Judetul Sibiu**

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

## Top firme Cisnadie, Judetul Sibiu

### Cifra de afaceri

Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa cifra de afaceri

- SOMAREST SRL**  
Str. TRANSILVANIA 1, Cisnadie, Judetul Sibiu  
351,1 milioane lei (79,8 milioane euro)
- SWOBODA SIBIU S.R.L.**  
Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu  
327,2 milioane lei (74,4 milioane euro)
- CARGO TRANS SRL**  
Str. SELIMBARULUI 177, Cisnadie, Judetul Sibiu  
49,8 milioane lei (9,3 milioane euro)
- PAN ADAMI SRL**  
Str. TRANSILVANIA 5, Cisnadie, Judetul Sibiu  
32,5 milioane lei (7,4 milioane euro)
- BEST SRL**  
Str. TRANSILVANIA 6, Cisnadie, Judetul Sibiu  
27,9 milioane lei (6,3 milioane euro)

MAI MULT

### Numar de angajati

Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa numarul de angajati

- SOMAREST SRL**  
Str. TRANSILVANIA 1, Cisnadie, Judetul Sibiu  
917 angajati
- SWOBODA SIBIU S.R.L.**  
Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu  
646 angajati
- RAGUSE MEDIZINISCHE PRODUKTE ROMANIA ...**  
Str. MALINULUI 12, Cisnadie, Judetul Sibiu  
218 angajati
- ASSAULT PROTECT SRL**  
Str. Liviu Ciulei - Cisnadie, Judetul Sibiu  
189 angajati
- ROMTAP.PROD.COM. SRL**  
Str. SELIMBARULUI 30A, Cisnadie, Judetul Sibiu  
146 angajati

MAI MULT

### Profit

Top firme din Cisnadie, Judetul Sibiu dupa profit

- SWOBODA SIBIU S.R.L.**  
Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu  
13,9 milioane lei (3,2 milioane euro)
- YND IMOB SRL**  
Str. VEZARIEI 34, Cisnadie, Judetul Sibiu  
6,2 milioane lei (1,4 milioane euro)
- PAN ADAMI SRL**  
Str. TRANSILVANIA 5, Cisnadie, Judetul Sibiu  
4,7 milioane lei (1,1 milioane euro)
- CARGO TRANS SRL**  
Str. SELIMBARULUI 177, Cisnadie, Judetul Sibiu  
4 milioane lei (905.146 euro)
- ENDOVASC SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMIT...**  
Str. CISNADIEI 24B, Cisnadie, Judetul Sibiu  
3,6 milioane lei (787.647 euro)

MAI MULT

## Top domenii Cisnadie, Judetul Sibiu

### Cifra de afaceri

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

- CAEN: 1520 - Fabricarea incaltamintei**  
351,1 milioane lei (79,8 milioane euro)
- CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule**  
327,2 milioane lei (74,4 milioane euro)
- CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale**  
115,1 milioane lei (26,2 milioane euro)
- CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri**  
93,4 milioane lei (21,2 milioane euro)
- CAEN: 4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente**  
45,8 milioane lei (10,4 milioane euro)

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

### Numar de angajati

Domeniile cu cei mai multi angajati Cisnadie, Judetul Sibiu

- CAEN: 1520 - Fabricarea incaltamintei**  
917 angajati
- CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule**  
646 angajati
- CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale**  
319 angajati
- CAEN: 2660 - Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic si electroterapie**  
218 angajati
- CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri**  
189 angajati

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

## Profit

Domeniile cu cel mai mare profit Cisnădie, Județul Sibiu

1. CAEN: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale  
17,5 milioane lei (4 milioane euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule  
13,9 milioane lei (3,2 milioane euro)
3. CAEN: 6201 - Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)  
10,4 milioane lei (2,4 milioane euro)
4. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri  
9,7 milioane lei (2,2 milioane euro)
5. CAEN: 4669 - Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente  
6,6 milioane lei (1,5 milioane euro)

MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

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

## Sibiu, Județul Sibiu

### Date statistice

Sibiu, Județul Sibiu

### Numar agenti economici

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

### Cifra de afaceri

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

### Numar angajati

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

### Profit

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

## Top firme Sibiu, Județul Sibiu

### Cifra de afaceri

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după cifra de afaceri

1. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL  
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Județul Sibiu  
4,4 Miliarde lei (995,3 milioane euro)
2. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS  
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Județul Sibiu  
1,3 Miliarde lei (298,8 milioane euro)
3. THYSSENKRUPP BILSTEIN S.A.  
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu  
1,1 Miliarde lei (242,4 milioane euro)
4. COMPA SA  
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Județul Sibiu  
767,2 milioane lei (174,4 milioane euro)
5. GRUPO ANTOLIN SIBIU SRL  
Str. EUROPA UNITA 7, Sibiu, Județul Sibiu  
623,5 milioane lei (119 milioane euro)

MAI MULT

### Numar de angajati

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după numărul de angajati

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

MAI MULT

### Profit

Top firme din Sibiu, Județul Sibiu după profit

1. BT DIRECT IFN S.A.  
Str. CINDRELULUI 4, Sibiu, Județul Sibiu  
390,9 milioane lei (88,8 milioane euro)
2. CARPATICA ASIG S.A.  
Str. NICOLAUS OLAHUS 5, Sibiu, Județul Sibiu  
176,4 milioane lei (40,1 milioane euro)
3. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL  
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Județul Sibiu  
84,5 milioane lei (12,4 milioane euro)
4. SCANDIA FOOD SRL  
Str. PODULUI 133, Sibiu, Județul Sibiu  
39,3 milioane lei (8,9 milioane euro)
5. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS  
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Județul Sibiu  
31,4 milioane lei (7,1 milioane euro)

MAI MULT

## Top domenii Sibiu, Judetul Sibiu

### Cifra de afaceri

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

1. CAEN: 2931 - Fabricarea de echipamente electrice si electronice pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule  
4,7 miliarde lei (1,1 miliarde euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule  
2,9 miliarde lei (622,7 milioane euro)
3. CAEN: 2611 - Fabricarea subsansamblurilor electronice (module)  
1,5 miliarde lei (338 milioane euro)
4. CAEN: 2790 - Fabricarea altor echipamente electrice  
1,4 miliarde lei (308,5 milioane euro)
5. CAEN: 4941 - Transporturi rutiere de marfuri  
1,2 miliarde lei (275,1 milioane euro)

MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

### Numar de angajati

Domeniile cu cei mai multi angajati Sibiu, Judetul Sibiu

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

MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

### Profit

Domeniile cu cel mai mare profit Sibiu, Judetul Sibiu

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

MAI MULT TOATE CODURILE CAEN

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

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

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

**Structura șomajului pe grupe de vârste se prezintă sugestiv astfel:**

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

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

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

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

### Disponibilitatea finanțării:

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

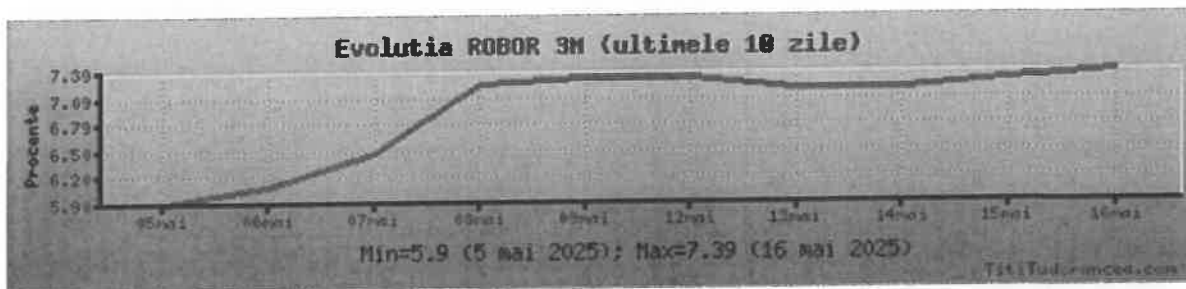
(% per annum)

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

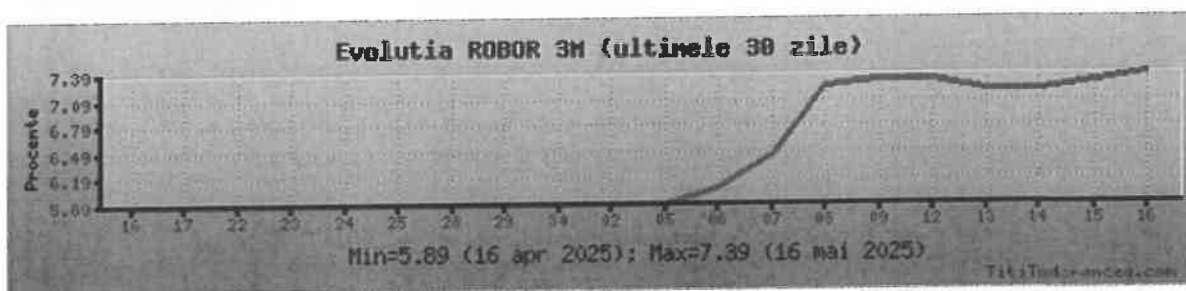
<https://www.bnr.ro/1970-rata-dobanzii-de-politica-monetara>

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

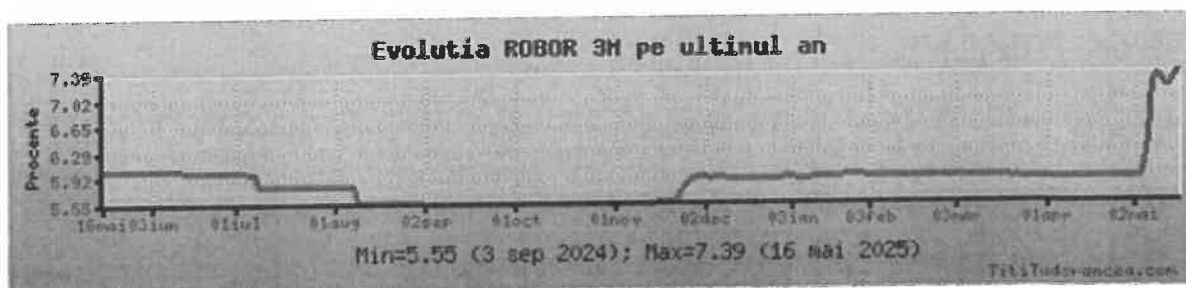
### Ultimele 10 zile bancare



### Ultimele 30 de zile



### Ultimele 365 de zile



[https://www.tititodorancea.com/z/robor\\_3m.htm](https://www.tititodorancea.com/z/robor_3m.htm)

In prezent, in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat care a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecinte de amploare. Preturile energiei si ale materiilor prime au urcat, adaugandu-se la inflatia existenta. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tarile care au legaturi economice stranse cu Ucraina si Rusia vor fi afectate in mod deosebit, existand un risc deosebit de penurie si de intrerupere a aprovizionarii, pe langa presiunea cauzata de afluxul de refugiati

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

## ANALIZA OFERTEI

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

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

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

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

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

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

Centralizator teren destinatie rezidentiala oferite spre vanzare, valabile la 17.05.2025, disponibile pe platformele www.imobiliare.ro si www.olx.ro					
Nr.Crt.	Pret vanzare	Suprafata	Sursa informare	Zona	Pret/mp
1	42.000,00 €	503	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 83,50
2	45.000,00 €	450	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara	€ 100,00
3	47.000,00 €	550	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Aerodrom Magura	€ 85,45
4	52.900,00 €	500	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Spre Cisnadioara	€ 105,80
5	54.000,00 €	499	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 108,22
6	57.000,00 €	640	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru</a>		€ 89,06
7	62.200,00 €	622	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Sala Polivalenta	€ 100,00
8	73.000,00 €	729	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 100,14
9	73.625,00 €	775	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara Apfelhouse	€ 95,00
10	75.150,00 €	501	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	???	€ 150,00
11	78.100,00 €	710	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 110,00
12	80.990,00 €	738	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 109,74
13	97.240,00 €	748	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Casa Apa	€ 130,00
14	128.990,00 €	1281	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Iesire Tocule	€ 100,69
15	132.000,00 €	1049	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Casa Apa	€ 125,83
16	135.000,00 €	841	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Casa Apa	€ 160,52
17	149.900,00 €	1340	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara	€ 111,87
18	159.000,00 €	1505	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 105,65
19	159.888,00 €	1500	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru</a>		€ 106,59
			MINIM		€ 83,50
			MAXIM		€ 160,52
			MEDIU		€ 109,37
			MEDIAN		€ 105,80
			MODA		€ 110,00

## **ECHILIBRUL PIETEI**

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

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

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. La fel ca și ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Totuși ciclul imobiliar nu este totuși sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung sau secular depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și să genereze noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutare de lucru. Tipul specific de locuri de muncă oferite va determina nivelul de venituri în localitate.

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

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

Indicatorii pe termen lung includ baza economică și infrastructura planificată.

**CONCLUZIE PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA :**

85 eur/mp și 130 eur/mp.

## 4. EVALUARE

### CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

#### **a. Testul permisibilitatii legale**

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

#### **b. Testul posibilitatii fizice**

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

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

#### **c. Testul fezabilitatii financiare**

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

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

În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții rezidențiale.

#### **d. Testul productivitatii maxime**

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

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

## EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

## ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

### **TEHNICI ALTERNATIVE**

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

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

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

### **TEHNICILE CAPITALIZARII VENITULUI**

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

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

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

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

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

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

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

### **Metodologie specifica de evaluare**

**ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR** se bazează pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret, luand în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietati comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectiva dacă ar fi oferita pe piața.

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

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

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

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

Grila de comparații:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Condițiile pietei:	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025
Localizare:	Cisnădie, Str.Argintului, Nr.FN	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
Localizare:		similar	similar	similar
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	257	500	710	502
Forma,	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox :	15,09	18	24	28
Topografie:	plan	panta <10%	panta <10%	panta <10%
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	la limita	la limita
Zonare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Cea mai bună utilizare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Pret total (EURO)		54.000	78.100	52.900
Pret / mp (EURO)		108	110	105

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
data	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025
Suprafața [mp]	257	500	710	502
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>54.000</b>	<b>78.100</b>	<b>52.900</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>€ 108,00</b>	<b>€ 110,00</b>	<b>€ 105,38</b>
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-10,80 €	-11,00 €	-10,54 €
Justificare corecții	Comparabilele utilizate sunt oferte de vânzare. Din informațiile deținute, marja de negociere se situează în intervalul 5 - 10% pentru proprietăți similare, marja de 5% fiind cea mai frecvent întâlnită			
<b>Pret de vânzare corectat</b>		<b>97,20</b>	<b>99,00</b>	<b>94,84</b>
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corecții	Nu au fost necesare corecții.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 99,00	€ 94,84

<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	normale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 99,00	€ 94,84
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 99,00	€ 94,84
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 99,00	€ 94,84
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Cisnădie, Str.Argintului, Nr.FN	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura	Cisnădie, Magura
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru localizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 99,00	€ 94,84
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) si forma	257 mp ; regulata	500 mp ; regulata	710 mp ; regulata	502 mp ; regulata
Corectia unitara sau procentuala		-5,0%	-10,0%	-5,0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		-4,86 €	-9,90 €	-4,74 €
Justificare corectii	Suprafetele comparabilelor sunt superioare suprafetei proprietatii subiect. Din analiza informatiilor de piata, proprietatile de dimensiunea comparabililor se ofera spre vanzare fata de proprietatile similare proprietatii subiect cu sume mai mici cu 5 - 15%, in functie de suprafata lotului de teren.			
Raport Laturi	1/1	1/2	1/1	1/2
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru front stradal		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Avand in vedere dimensiunea parcelei cat si amplasamentul constructiei pe teren, nu am considerat necesara aplicarea de corectii suplimentare pentru cel de al 2-lea front stradal			
Topografie	plan	panta <10%	panta <10%	panta <10%
Corectia unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	5,0%
Corecție totala pentru topografie ( planeitate)		4,86 €	4,95 €	4,74 €

Justificare corectii	Suprafetele comparabilelor utilizate sunt in usoara panta, fiind apreciate de participantii la piata ca fiind inferioare proprietatii subiect. Din analiza informatiilor de piata, proprietatile situate in panta usoara sunt oferite spre vanzare la preturi mai mici decat cele cu suprafete plane cu preturi mai mici cu 5-10%, diferenta de 5% fiind insa cel mai frecvent intalnita.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 94,05	€ 94,84
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	la limita	la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii, considerandu-se ca proprietarii constructiei au suportat costurile de bransament la utilitati.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 94,05	€ 94,84
<b>ZONAREA</b>				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 97,20	€ 94,05	€ 94,84
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Cea mai bună utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat		€ 97,20	€ 94,05	€ 94,84
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 97,0</b>	<b>€ 94,0</b>	<b>€ 95,0</b>
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,00	-€ 4,95	€ 0,00
	(procentual)	0%	-5%	0%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 9,72	€ 14,85	€ 9,48
	(procentual)	10%	15%	10%
Suprafata	<b>257</b>			
Opinie / mp	<b>€ 97,0</b>			
<b>Valoare estimata EURO</b>	<b>25.000</b>			
<b>Valoare RON</b>	<b>127.583</b>			
Curs valutar	5,1033			
Data evaluarii	17-May-25			

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

**25.000 EUR, echivalent a 127.583 LEI**

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Abordarea prin piata	= 25.000 EUR
Abordarea prin cost	= nu a putut fi aplicata
Abordarea prin venit	= nu a putut fi aplicata

**Abordarea prin piața: 25.000 EUR.**

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

### ***Adecvare***

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

### ***Precizia:***

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

### ***Cantitatea informațiilor:***

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

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

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

**25.000 EUR, respectiv 127.583 LEI**

la cursul valutar de 5,1033 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



## 6. ANEXE

### INFORMATII PIATA

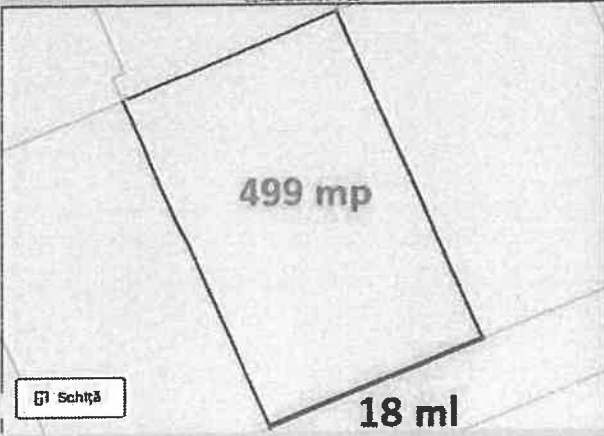
#### Informații piață teren

#### Comparabila 1

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

TePotAjuta >
Distribuie
Salvează

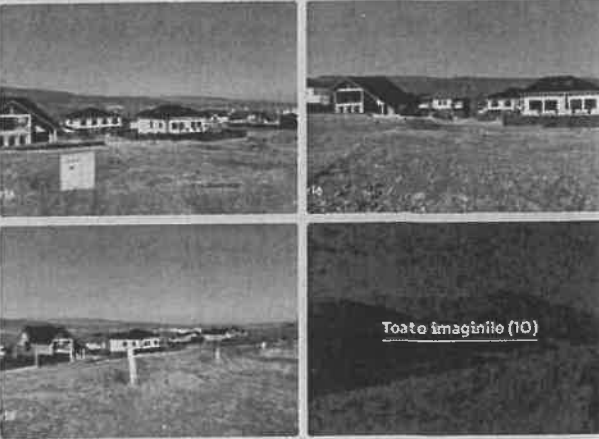
< Inapoi



499 mp

18 ml

Schită



Toate imaginile (10)

Teren intravilan cu PUZ, Utilitati in Cisnădie!

54 000 €

108 €/m<sup>2</sup>

Cisnădie, Sibiu

**Teren de vânzare**

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

**TePotAjuta**

TePotAjuta

☎ 0752 396 122

Număr\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

Administrația acestor date este E.C. DUX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

## Descriere

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

Mai mult 

ID: 9252686

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio oportunitate.

Vreau notificări

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 6.05.2025

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-utilitati-in-cisndie-IDCP68?\\_gl=1\\*109n624\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLiE3Mzk0NDMzOTcuQ2p3S0NBaUFxckc5QmhBVkVpd0FhUHU1enVDZDRIRVptNkRhX1BmTWFoeGd1TDJDTGxjLWdWUEVNdA2bEZiMTVySkoxU25Hc0xKNUhCb0M4c0FRQXZEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*OTg5MTkyOTMuMTczOTM1Mzc5NA..\\*\\_ga\\*MTk5NicwMjk0Ny4xNzM5MzUzNzkz\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTc0MDY0MDU1MC42LIEuMTc0MDY0MDYzMC4wLlAuMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-utilitati-in-cisndie-IDCP68?_gl=1*109n624*_gcl_aw*R0NMLiE3Mzk0NDMzOTcuQ2p3S0NBaUFxckc5QmhBVkVpd0FhUHU1enVDZDRIRVptNkRhX1BmTWFoeGd1TDJDTGxjLWdWUEVNdA2bEZiMTVySkoxU25Hc0xKNUhCb0M4c0FRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*OTg5MTkyOTMuMTczOTM1Mzc5NA..*_ga*MTk5NicwMjk0Ny4xNzM5MzUzNzkz*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MDY0MDU1MC42LIEuMTc0MDY0MDYzMC4wLlAuMA..)

Oglaan Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren cu puz si autorizatie, Cisnădie

**78 100 €** 110 €/m<sup>2</sup>

Strada Livezi, Cisnădie, Sibiu



**Ionel Oglaan**  
Oglaan Imobiliare  
☎ 0746 965 864

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

Administrația este responsabilă pentru datele înscrise în S.C. CUK Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Teren de vânzare**

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

## Descriere

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

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

Localizare: Cîsnădie

Suprafață: 710 mp

Deschidere: 24 m

Utilități: curent și apă disponibile

PUZ și autorizație – pregătit pentru construcție!

Preț: 110 euro/mp

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

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

Mai puțin ^

ID: 9262924

 Raportează

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

Vreau notificări

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 24.04.2025

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-si-autorizatie-cisnadie-IDCRI0.html?\\_gl=1\\*1oxa4ec\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3NDxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhIRp0YjJxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0JobONFNWdRQXZEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.\\*\\_ga\\*MTgwMzM0MzlyMy4xNjkwNDM3NiA0\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMic3MjgzLiAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-si-autorizatie-cisnadie-IDCRI0.html?_gl=1*1oxa4ec*_gcl_aw*R0NMLjE3NDxMzlwMzguQ2p3S0NBaUE1ZUM5QmhBdUVpd0EzQ0t3UXNGb3pjRzdGektVWVNVcEk0RWdkWXhIRp0YjJxdmtlSUROWElvN3lQM2xhdkxfMU1BM0JobONFNWdRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*NzY2OTk0MzU3LjE3Mzk1MjM0NzI.*_ga*MTgwMzM0MzlyMy4xNjkwNDM3NiA0*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTI3NzE5OC4zMDkuMS4xNzQxMic3MjgzLiAuMC4w)

## Comparabila 3

### Teren cu PUZ si utilitati, Cismadie, COMISION 0%

Cismădie, Judetul Sibiu - Vezi Hartă

105.38 € + TVA / mp

**52.900 € + TVA**

Rate de la 1.311 RON/lună **Simulează credit**



Partener Imobiliare.ro Finance

**Ionel Oglan**  
Administrator  
Oglan Imobiliare (PRO)

**0746965864**  
0758962392 / 0740000466

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

## Descriere

Ofărim spre vânzare parcele de teren situate între Cismădie și Cismădioara, cu suprafețe cuprinse între 500 și 900 mp, pentru case individuale și duplexuri.

Parcele de teren beneficiază de PUZ și au următoarele utilități: curent electric, apă și canal.

La cerere putem construi case la comandă pe una sau mai multe parcele.

Pret: 105 euro/mp + TVA (taxare inversă între firme) - COMISION 0%

Tel: **0746.965.864** [Apoștează acum](#)

Citește mai puțin

## Specificații

ID anunț: X7D51303P	Actualizat în: 12.05.2025		
Suprafață teren:	502 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	27 m
Nr fronturi stradale:	2		

## Facilități

Utilități	Apă	Canalizare	Curent
Amenajare strazi			Asfaltate
Alte caracteristici	Oportunitate de investiție	La șosea	Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cismadie-sud-est-502mp-259626839>

## Centralizator Informatii de piata:

Centralizator teren destinatie rezidentiala oferite spre vanzare, valabile la 17.05.2025, disponibile pe platformele <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> si <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>					
Nr.Crt.	Pret vanzare	Suprafata	Sursa informare	Zona	Pret/mp
1	42.000,00 €	503	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 83,50
2	45.000,00 €	450	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara	€ 100,00
3	47.000,00 €	550	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Aerodrom Magura	€ 85,45
4	52.900,00 €	500	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Spre Cisnadioara	€ 105,80
5	54.000,00 €	499	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 108,22
6	57.000,00 €	640	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru</a>		€ 89,06
7	62.200,00 €	622	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Sala Polivalenta	€ 100,00
8	73.000,00 €	729	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 100,14
9	73.625,00 €	775	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara Apfelhouse	€ 95,00
10	75.150,00 €	501	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	???	€ 150,00
11	78.100,00 €	710	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 110,00
12	80.990,00 €	738	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Magura	€ 109,74
13	97.240,00 €	748	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Casa Apa	€ 130,00
14	128.990,00 €	1281	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Iesire Tocule	€ 100,69
15	132.000,00 €	1049	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Casa Apa	€ 125,83
16	135.000,00 €	841	<a href="https://www.imobiliare.ro">https://www.imobiliare.ro</a>	Casa Apa	€ 160,52
17	149.900,00 €	1340	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Cisnadioara	€ 111,87
18	159.000,00 €	1505	<a href="https://www.storia.ro">https://www.storia.ro</a>	Magura	€ 105,65
19	159.888,00 €	1500	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constru</a>		€ 106,59
			MINIM		€ 83,50
			MAXIM		€ 160,52
			MEDIU		€ 109,37
			MEDIAN		€ 105,80
			MODA		€ 110,00

## DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII

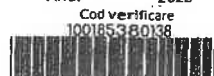


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. cerere 9966  
Ziua 31  
Luna 01  
Anul 2025

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 116040 Cisnadie



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

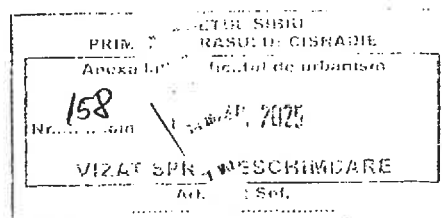
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	116040		257	Teren împrejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9966 / 31/01/2025</b>		
Act Notarial nr. 38, din 29/01/2025 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 116040 a imobilului cu numarul cadastral 116040 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 111568 inscris in cartea funciara 111568;	A1
Adresa nr. 8057/1984, din 01/01/1984 emis de Consiliul Popular al orasului Cisnadie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.218/1960, 712/1966, incheierea nr. 2033 din 15/05/1984; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2033 din 15/05/1984;	A1
Act Administrativ nr. 157, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
B3	Se noteaza apartenenta la Domeniul Privat al orasului Cisnadie a imobilului de sub A1- incheierea nr. 79453 din 01/08/2024 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111568/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 79453 din 01/08/2024;	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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



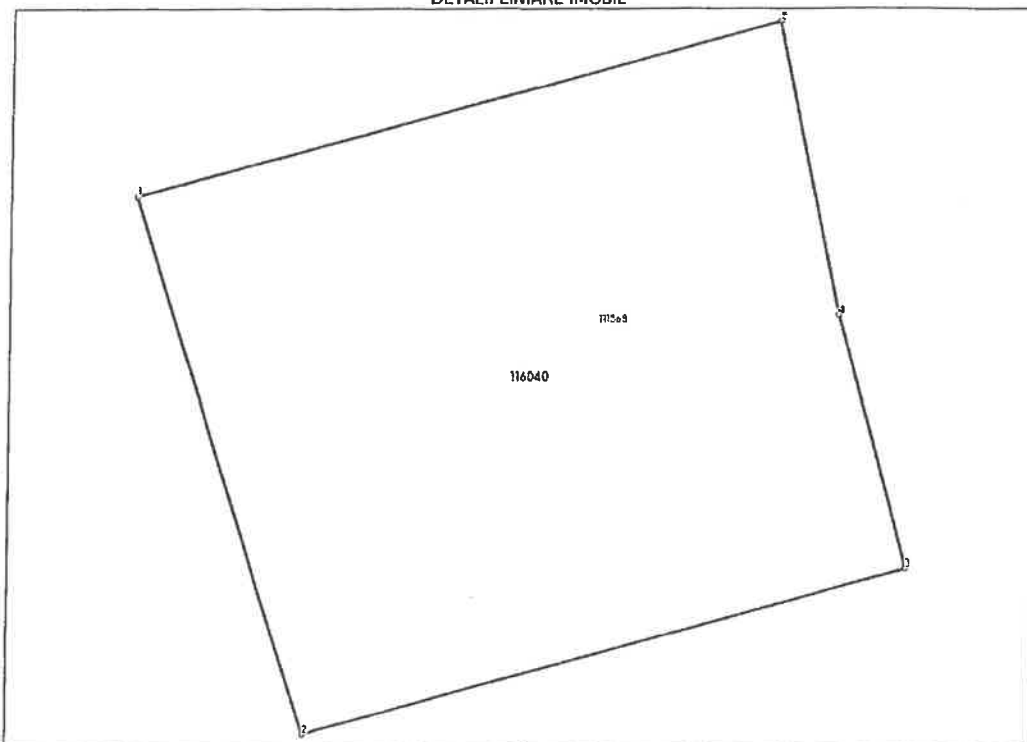
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
116040	257	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



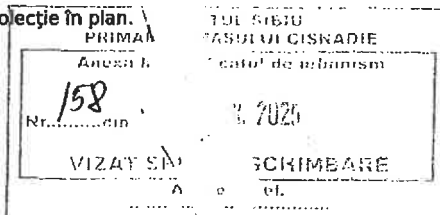
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	257	-	-	-	LOT 3.Gradina. Imobil împrejmuit între punctele 22-23

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.093
2	3	16.632
3	4	7.057
4	5	8.032
5	1	17.716



\*\* 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.

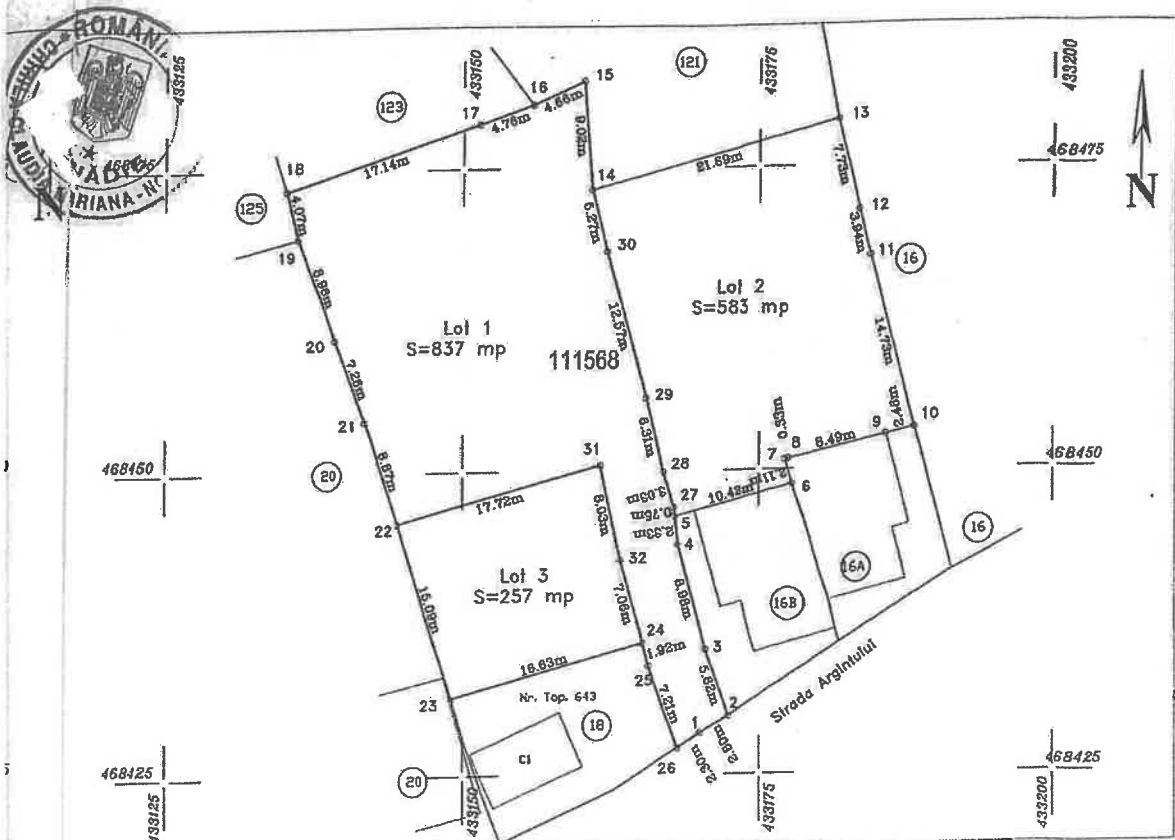


**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI**

ANEXA NR.16

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
116040	257	intravilan Cisnădie, jud.Sibiu
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Cisnădie



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	A	257	Lot 3 Grădina. Imobil împrejmuit între punctele 22-23
Total		257	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 257 mp			
Suprafața din act = 257 mp			
n- Stefan-Daniel e- Childm m- ANCFEA, B.006 2024.06.05 11155003		Inspector Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: _____ Ștampila BCPI	
CERTIFICAT DE ÎNDEPLINIRE A OBIECTIVELOR ȘTAMPILA ȘI SEMNĂTURA ȘTEFAN DANIEL NR.0006 02.06.2024		Virginia-Ofelia Coman Data: 02.06.2024 Denumire: Virginia-Ofelia Coman Nr. C.I.P.: 06.02.37-4376	



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
Str. Revoluției nr. 1; cod cod 555300, Cîsnădie, România  
Tel. +4 0372-714,179, +4 0372-714180  
<https://www.cisnadie.ro> E-mail:primarie@cisnadie.ro

Nr. 7343 din 17/03/2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 158 din 17/03/2025

**În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII FĂRĂ LICITAȚIE PENTRU EXTINDEREA CONSTRUCTIILOR**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
cu sediul în județul SIBIU, oras Cîsnădie, localitate componentă  
-, cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc, scara, et.  
ap., tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 7343 din  
17/03/2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă, cod poștal 555300, Strada ARGINTULUI, nr. FN, bloc, scara, et.,  
ap. sau identificat prin CF 116040 nr. topografic / nr. cadastral/ 116040

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:
- \* situat în INTRAVILAN, PROPRIETAR: ORAȘUL CISNĂDIE- DOMENIUL PRIVAT
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire NU
  - \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL
- \* destinația: L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA:L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- UTILIZARI: locuințe individuale și colective mici;
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:L1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L1 Cîsnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; SE VA DELIMITA SPAȚIU PENTRU PUBELE;
- \* POT: va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%;
- \* CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- \* ÎMPREJMUIRE: se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
  - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- \* SUPRAFĂȚA TERENULUI=257 mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

EVALUARE IMOBIL TEREN ÎN VEDEREA CONCESIONARII FĂRĂ LICITAȚIE PENTRU EXTINDEREA CONSTRUCȚIILOR

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

### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,  
Orășan Mircea

L.S.



Secretar General,  
Szasz Daniela Maria

Arhitect-șef,  
Jula Elena

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 17/03/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 10.04.2025

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

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

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

**INTOCMIT,**

Data prelungirii valabilității .....

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

Transmis solicitantului la data de .....

## FOTOGRAFII



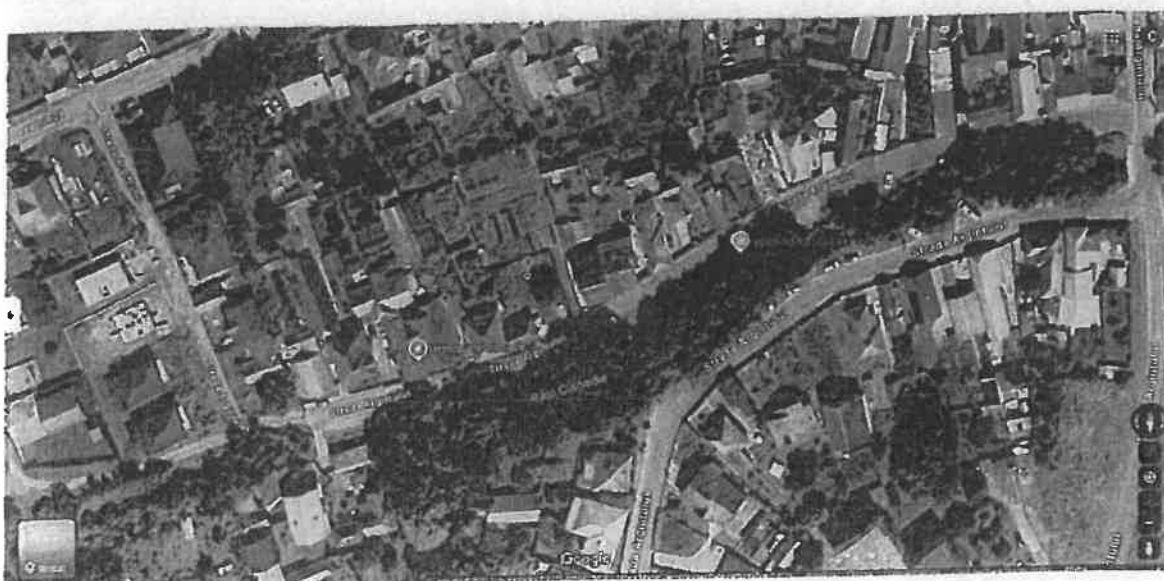
Access si vecinatati



Perspectiva imobil



## LOCALIZARE



[https://www.google.com/maps/dir//45.7124684,24.1397617/@45.712398,24.1399773,158m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDUxMv4xIKXMDSolJLDEwMIExNDU1SAFOAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/dir//45.7124684,24.1397617/@45.712398,24.1399773,158m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUxMv4xIKXMDSolJLDEwMIExNDU1SAFOAw%3D%3D)

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  
**Bratu Gheorghe Adrian**, CNP \_\_\_\_\_ și **Bratu Viorica**, CNP \_\_\_\_\_ domiciliată  
în Cisnădie, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ județul Sibiu ambii denumiți în continuare Concesionari,

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 Cisnădie nr. 201/31 iulie 2025:

## II. Obiectul contractului

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de folosință cu titlu oneros a terenului situat în Cisnădie, str. Argintului nr. \_\_\_\_\_ top 643, în suprafață de 257 mp, identificat prin CF nr. 116040 Cisnădie, proprietatea privată a Orașului Cisnădie, necesar extinderii construcțiilor existente pe proprietatea familiei Bratu.

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 Cisnădie.

## 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 va fi achitată în maxim 25 de ani și se calculează la valoarea de 127.583 lei stabilită prin raportului de evaluare nr. 25057/17.05.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14487/26.05.2025 întocmit de către expert evaluator Klarus Evaluare

## V. Modalități de plată

**Art. 5.** 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

**Art. 6.** 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.

**Art. 7.** Redevența se va actualiza periodic, în funcție de rata inflației.

## **V. Drepturile și obligațiile părților**

### **5.1 Obligațiile Concedentului**

**Art. 8.** Concedentul se obligă:

- să predea terenul în termen de 15 zile de la semnarea contractului;
- să garanteze dreptul de folosință exclusivă al concesionarului pe durata contractului;
- să nu deranjeze folosința legală a terenului pe durata concesiunii.
- Orașul Cisnădie își rezervă dreptul de a acționa în instanță concesionaru, pentru recuperarea eventualelor debite la bugetul local, care decurg din executarea contractului de concesiune.

### **5.2 Obligațiile Concesionarului**

**Art. 9.** Concesionarii se obligă:

- să utilizeze terenul exclusiv pentru extinderea construcțiilor, conform PUG, CU 158/2025 și autorizațiilor legale;
- să nu schimbe destinația terenului fără acordul prealabil al concedentului;
- să nu înstrăineze, subînchirieze, cedeze sau concesiuneze dreptul dobândit;
- să realizeze lucrările de construcție în termen de maxim 5 ani de la semnarea prezentului contract cu emiterea autorizației de construire și întabulare în cartea funciară;
- să respecte legislația privind protecția mediului, siguranța construcțiilor și regimul urbanistic;
- să permită verificarea de către autoritățile locale a modului de utilizare a terenului;
- să restituie terenul la încetarea contractului în stare corespunzătoare.
- În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă fixă respectiv 5.103,32 lei reprezentând valoarea integrală a obligației de plată pentru primul an, în numerar la caseria Serviciului de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie sau în contul cu nr. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu, garanție ce va fi la dispoziția concedentului.
- În cazul înstrăinării construcției, în vederea transferului dreptului de concesiune se notifică concedentul în scris de către notarul public, urmând a se încheia un act adițional cu noul concesionar, ce va fi aprobat prin hotărâre de consiliu local. Transferul dreptului de concesiune este condiționat de înscrierea construcției în cartea funciară. Viitorul concesionar va prelua toate obligațiile stipulate în prezentul caiet de sarcini și în contractul de concesiune.

## **VI. 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.

## **VII. 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.

## **VIII. Răspunderea contractuală**

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

## **IX . Forța majoră**

**Art.16.** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta.

**Art.17.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**Art.18.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor.

## **X. Controlul General**

**Art.19.** Controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, se efectuează de către concedent și organele abilitate prin lege.

## **XI. Dispoziții finale**

**Art. 20.** Orice modificare a prezentului contract se face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

**Art. 21.** 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. 22.** Contractul se înscrie în cartea funciară conform art. 5 din HCL nr.201/31 iulie 2025.  
Orice modificare se face prin act adițional, semnat de ambele părți.

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

**CONCEDENT**  
ORAȘUL CISNĂDIE  
PRIMAR  
MIRCEA ORLĂȚAN

**CONCESIONAR**  
BRATU GHEORGHE ADRIAN  
BRATU VIORICA

DIRECTOR EXECUTIV  
NICOLAE VALER RĂDOIU

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

VIZAT JURIDIC  
CLAUDIU VASILE ȘTEFAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAELA - CARMEN SEUȘAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
DANIELA - MARIA SZÁSZ

