

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 200

privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului identificat prin CF 116598 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 116598 în suprafață de 117 mp din acte

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 21342/23.07.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21343/23.07.2025 privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului identificat prin CF 116598 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 116598 în suprafață de 117 mp din acte, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 195/30.07.2025, avizul al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 185/30.07.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 206/28.07.2025.2025;

Ținând cont de :

- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate a numitei Drăghiciu Elena asupra întregului imobil teren, în suprafață din acte de 117 mp din acte, situat în intravilanul orașului Cisnădie, str. FN., județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară 116598 Cisnădie A 1, nr. cadastral 116598, autentificată sub nr. 1069/27 mai 2025 de Biroul Individual Notarial Mărginean Răzvan-Emilian;
- art. 12 din H.C.L. Cisnădie nr. 154 din 31 august 2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art.562 alin. (2) art. 554, art. 863 lit. f), art. 889 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, republicată, a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 205 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 (1) Se aprobă preluarea în domeniul privat al Orașului Cisnădie a imobilului înscris în CF 116598 Cisnădie, nr. cadastral 116598 în suprafață de 117 mp din acte.

(2) Valoarea de inventar a imobilului teren prevăzut la alin. (1) este de 23.200 lei, conform Raportului de evaluare nr. 2112/22.07.2025, întocmit de expert evaluator AL.Tomi Sorin Toma, înregistrat la primăria orașului Cisnădie cu nr. 21545/25.07.2025, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă trecerea imobilului teren identificat prin CF 116598 Cisnădie, nr. cadastral 116598 în suprafață de 117 mp din acte, situat în intravilanul orașului Cisnădie, din domeniul privat al orașului Cisnădie în domeniul public al orașului Cisnădie.

Art. 3 Se dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului teren înscris în CF 116598 Cisnădie, nr. cadastral 116598 în suprafață de 117 mp din acte în favoarea domeniului public al orașului Cisnădie.

Art. 4 Se aprobă actualizarea inventarului domeniului public al orașului Cisnădie în baza prezentei, cu respectarea procedurii legale în vigoare.

Art. 5 Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

Art. 6 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 - Județul Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Direcția economică
1 ex. Compartimentul financiar-contabil
1 ex. Direcția tehnică
1 ex. Compartimentul impozite și taxe
1 ex. Serviciul Arhitect șef și Urbanism
1 ex. Afișaj

Dact.I.V.

PF AL TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2112

CLIENT: ORASUL CISNADIE



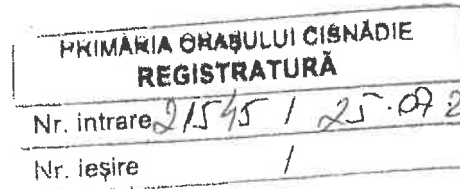
PF AL TOMI SORIN TOMA Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR leg. 101/06

WWW.EVALUARIAZ.RO

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

CUI: 25338660

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



OBIECTUL EVALUARII :



Teren intravilan cu suprafata de 117 mp

Adresa: Loc. Cisnădie , str. , FN , Jud.Sibiu

Proprietar: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

Solicitant: ORASUL CISNADIE

Utilizatori desemnati : ORASUL CISNADIE

Data inspectiei: 22.07.2025

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: **22.07.2025**

Data raportului de evaluare: **24.07.2025**

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2113/24.07.2025

SINTEZA EVALUARII

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNA TI	
Numele Clientului	ORASUL CISNADIE
Utilizatori desemnati	ORASUL CISNADIE
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII	
Scopul evaluarii:	<i>Estimarea valorii de piata in vederea notarii , in cf si contabilitate ,</i>
Comanda de evaluare este emisa de (Client):	<i>Client</i>
3. DATE - EVALUARE	
Data evaluarii	22.07.2025
Data inspectiei	22.07.2025
Nume evaluator	Al.Tomi Sorin Toma
Nume inspector	Al.Tomi Sorin Toma
4. DATE - PROPRIETATE	
Lista documentelor de	Act proprietate

proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Documentatia cadastrala	Da		
	Extras CF	116598 nr. cerere 82799/22.07.2025, uat Cisnadie		
	Altele	CU cu nr.513/22.07.2025		
Sarcini /servituti inregistrate in CF	Nu sunt			
Documente LIPSA → ipoteze speciale (ex. CU la teren liber intravilan, autorizatie de construire pentru modificari, etc.)	-act de dezmembrare –exista la noul proprietar			
Dreptul de proprietate	<i>Exclusiv</i>	<i>Cote indivize</i>	<i>Concesiune</i>	<i>Altele (descriere)</i>
	<i>Teren</i>	x		
	<i>Constructie</i>			
Proprietate	<i>Finalizata</i>		<i>In constructie</i>	
Inspectia proprietatii	<i>Completa (ext.+int.)</i>	<i>Partiala (doar ext.)</i>	<i>Fara inspectie (desktop)</i>	
	x			
Utilizarea constatata la inspectie	<i>Tip Rezidential</i>	<i>Rezidentiala (locuinta)</i>		
		<i>Alta utilizare</i>	Descriere	
	Costuri de reconversie (lei)			
	<i>Tip Comercial destinatie modificata fata de acte</i>	<i>Exista avize de functionare</i>		
<i>Nu exista avize de functionare</i>		x		
<i>Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)</i>	Teren intravilan avand categorie de folosinta –Cuti-constructii			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)</i>	<i>Strada</i>		<i>Numarul</i>

	str	Selimbarului		FN
	Bloc	Scara	Etaj	Apartament
	-	-	-	-
	Localitate		Judet/Sector	
	Cisnadie		Sibiu	
	Alt tip de adresa (ex. Tarla)	Nu este cazul		
Numar Carte Funciara	116598			
Numar cadastral	116598			
Cartier/ ansamblu rezidential	median			
5. SUPRAFETE				
Teren-cota exclusiva	St	117	Extras CF	
Teren-cota indiviza	Sti			
6. N.A.P.				
Localizare	Urban		Rural	
	x			
NAP = Nivel de Activitate a Pietei	RIDICAT (Nota propr.=4)	MEDIU (Nota propr.=3)	SCAZUT (Nota propr.=2)	
		3		
Justificare NAP	Analiza pietei	Cerere scazuta, interes tranzactional scazut.		
	Analiza imobilului	Teren intravilan Cuti-constructii, conform CU - rezidential		
	NAP Scazut	Nu e cazul		
Amplasare imobil de tip teren	Amplasare Primara	Amplasare Secundara	Amplasare in strainatate	
	x			
Identificare imobil	Adresa postala	Coordonate Stereo 70	Numar cadastral	Nu s-a putut identifica
	x			

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Acces	Public	Privat-exclusiv	Privat - cote indivize	Drept de trecere	Nu exista cale de acces, sau e dificil (ex. panta abrupta, apa)	
	x					
	Date/acte insuficiente - descriere situatie					
Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor; Drept de superficie in favoarea tertilor	Identificata in acte (suprafata)	Neidentificata in acte		Drept de superficie		
		x				
Caracteristici amplasament	Conditii normale	Alunecari teren		Zona inundabila		
	x					
Risc seismic <i>(incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)</i>	Clasa IV, sau nu e pe liste	Clasele I, II, sau III	Categoriile de urgenta U1-U3	Neincadrate ("") in clase/categoriile		
	x					
Monument istoric, sau imobil situat in zona de protectie a monumentelor, sau in zona protejata (conform listelor/hartilor publicate pe site-ul Min. Culturii/primarii)	NU	DA				
	x		Modificari neintabulate	NU	x	
				DA		
Utilitati – retea curent electric	Bransat	Blocuri noi – organizare de santier	Casa – retea la limita proprietatii	Casa – nebransat si nu este retea la limita proprietatii		
7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE						
MODIFICARI NEINTABULATE	Exista modificari neintabulate?		DA		x	
			NU			
care e posibil sa necesite	Apartamente	Modificari interioare	Balcon suplimentar similar cu cele de pe aceeași coloana	Extindere in spatiul comun (descriere)		

Autorizatie de construire			DA	NU			
	Case	Modificari interioare-pereti	Pod/ Subsol recompartimentate	Anexe	Extindere orizontala	Extindere verticala (etaj suplim.)	Cladire locuit secundara
Proprietati Comerciale - descriere							
Alte tipuri de modificari neintabulate-descriere	Nu sunt						
Evaluarea s-a realizat FARA a se lua in considerare modificarile neintabulate constatate.							

8. VALORI

VP = VALOAREA DE PIATA totala ($VP=Vc+Vt$)	23.200	LEI	4.600	EUR
Vc = Valoare constructie/constructii (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) $Vc=Vcp+Va+Vlp+Vb$	0	LEI	0	EUR
Vt = Valoare teren (cota exclusiva)	23.200	LEI	4.600	EUR
Vuc = Valoare unitara constructie $Vuc=Vc/Arie\ constructie\ princip.$ (Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)		LEI/mp		EUR/MP
Vut = Valoare unitara teren $Vut =Vt/St$	198	LEI/mp	39.04	EUR/MP
Curs de schimb LEI/EUR	5.0703			

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113**CLIENT: ORASUL CISNADIE**

(BNR-la data evaluarii)

9. OBSERVATII**Alte Neconformitati, neincluse in Sinteza (la pct. 6 si 7).**

Nu sunt

Ipoteze speciale

- Noul proprietar nu este trecut in cf repectiv domeniul privat al orasului Cisnadie

Nume si prenume evaluator

AL.TOMI SORIN TOMA

Legitimatia nr. 10106

Semnatura si parafa

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

Stimate beneficiar,

În urma solicitării dvs. de evaluare din 22.07.2025 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;

- Data de referință a evaluării este **22.07.2025**, data când s-a efectuat inspecția proprietății.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPRIETATE, din care	23.200 LEI, echivalent 4.600 EURO
Valoarea de piață a terenului	23.200 lei, echivalent 4.600 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	
Metoda comparațiilor directe	

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

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

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

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatie 10106



DECLARATIE DE CONFORMITATE:

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

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

CERTIFICARE:

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT, AL. TOMI SORIN TOMA

MEMBRU TITULAR ANEVAR



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

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

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

Declar pe propria raspundere:

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

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



Contents

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

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISNADIE

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	26
CAPITOLUL V. EVALUARE.....	27
<i>V.1. Metodologia de evaluare:.....</i>	<i>27</i>
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata</i>	<i>27</i>
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII.....	29
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....	31
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....</i>	<i>31</i>
<i>FOTOGRAFI.....</i>	<i>31</i>
<i>ANEXA – GriIE DE CALCUL</i>	<i>32</i>
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIE.....</i>	<i>35</i>
<i>DOCUMENTE.....</i>	<i>39</i>

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISNADIE

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Activul (activele) supus evaluarii

- Teren intravilan: avand suprafata totala de 117 mp din masuratori si 117 mp din actele de proprietate, avand categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de 27.15 m la Str. _____ i;
 - Imprejmuire: fara imprejmuire
 - Utilitatile: Fara
 - Conform certificat de urbanism prezentat, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren Industrial
 - Schita cadastrala nu a fost pusa la dispozitie.
-
- **Situatia actuala a proprietatii:**
 - **Adresa:** Loc. Cisnadie , str. _____ Nr.FN _____
 - **Cod postal:** 555300
 - **Identificare cadastrala:** 116598
 - **Nr. Cadastral teren:** - 116598
 - **Carte funciara:** - 116598 UAT Cisnadie
 - **Proprietari:** DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

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

Clientul (clientii)

Client persoana juridical : ORASUL CISNADIE

Utilizarea desemnata

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

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

Utilizatorul desemnat

Utilizatori desemnati: **ORASUL CISNADIE**

Evaluatorul

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

PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:

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

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

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

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

Moneda evaluării

RON si EURO – la cursul din data evaluării: 5.0703

Data evaluării

Data inspectiei: **22.07.2025**

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

Data evaluării: **22.07.2025**

Data intocmirii raportului: **24.07.2025**

Tipul valorii utilizate

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

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

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Limitare sau restrictie a inspectiei: Nu este cazul

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

Documentele de proprietate;

Alte informatii consultate:

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

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

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

VANZARI TEREN:

COMPARABILA A : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-nord-662mp-265179696>

COMPARABILA B : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-nord-540mp-267248691>

COMPARABILA C : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-exterior-vest-475mp-260196290>

- Proprietarul imobilului - pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: (situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii etc.);
- Agentii imobiliare.

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

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

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat si evaluatorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentiea unui corp judiciar calificat;

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

Ipoteze speciale: -nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala

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

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

Nu este cazul.

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Raportat la activul analizat putem observa:

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

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

Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

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

Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului

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

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

Conformitatea cu SEV

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

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

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

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

Standarde generale:

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

Standarde pentru active:

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

Standarde pentru utilizari specifice:

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

Legislatia in domeniu:

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

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

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

Riscul evaluarii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reduc si se poate mentine pe termen lung .

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

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

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

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

Riscuri specifice proprietatii evaluate: Riscurile atasate de regula proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic-architecturale, juridice, economic, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

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

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

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

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

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

Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate	
	Documentatia cadastrala	
	Extras CF	116598 nr. cerere 82799/22.07.2025, uat Cisnădie
	Altele	CU cu nr.513/22.07.2025
Sarcini /servituti inregistrate in CF	<ul style="list-style-type: none"> - Constructie Proprietar Lungu Elena Madalina - Intabulare drept de folosinta, Legea 15/2003 , cota 1/1 	

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

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

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

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:

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

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

ZONA DE AMPLASARE: Urbana - Amplasare periferica zona mixta

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

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

Cisnădie:

Cisnădie (denumire veche *Cisnădia Mare*, denumiri în dialectul săsesc *De Hielt, Hilt și Helt*, în germană *Heltau*, în maghiară *Nagydisznód, Disznód*) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și Cisnădioara.^[2] Se află la 10 km sud de Sibiu (*Hermannstadt*), pe valea pârâului Argintului (*Silberbach*) și a pârâului Ursului (*Bärenbach*), la poalele Măgurii Cisnădiei (*Götzenberg*), având o populație de 22.277 de locuitori conform recensământului din 2021.

Istoric

[modificare | modificare sursă]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În 1806 Cisnădia a primit de la împăratul Francisc I reînnoirea vechiului drept de a avea târg.^[4]

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

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

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

În 1944 armata sovietică a organizat în Cisnădie un lagăr pentru prizonieri.^[4]

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

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

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

Monumente istorice

[modificare | modificare sursă]

Aici se afla Biserica fortificată din Cisnădie.

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

Demografie

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

Evoluție istorică

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

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

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

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

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

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

UTILITATI EDILITARE:

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

AMBIENT:

- Ambient civilizată;
- Trafic auto scăzut;
- Trafic pietonal redus

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

- Poluare fonica redusă - scăzută;
- Poluare cu noxe auto redusă - scăzută

II.4. Informatii despre amplasament:

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

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

Teren intravilan cu suprafata totala de 117 mp din acte.

- **Teren intravilan**, forma regulata, dreptunghiulara, Plat;
- **Terenul intravilan** are o singura deschidere: 27.15 m la str. !
- **Terenul intravilan** este neimprejmuit
- **Categoria de folosinta:** comercial –conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este plat.

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

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

La N: proprietate privata –

La E: proprietate privata –

La S: proprietate drum–

La V: proprietate privata–

Utilitati:

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

Alte constructii pe teren:

-casa

Caracteristici urbanistice: conform CU 513/22.07.2025 anexat

Alte observatii:

Nu sunt

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

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

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

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

III.1 Analiza preliminară a economiei:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loc. Cisnădie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona Primariei, loc. Cisnădie.

Zona rezidentiala.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

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

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

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

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

III.3. Analiza ofertei competitive:

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

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

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

Pret min 25

Pret max 50

III.4. Analiza cererii:

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

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

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

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

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

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

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

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:25euro/mp

PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE: 50 euro/mp

NAP : mediu

Justificare NAP:

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

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

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

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

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

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

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

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

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

V.1. Metodologia de evaluare:

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

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

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

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

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

V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata

Comparatia directa

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

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

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

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

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

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISMADIE

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	23.200 LEI echivalent 4.600 €
---	--

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	23.200 LEI echivalent 4.600 €
---	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.

EVALUATOR

AL.TOMI SORIN TOMA

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISNADIE



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM

LOCALIZARE PROPRIETATE GEOPORTAL ANCP



FOTOGRAFII



ANEXA – GRILE DE CALCUL

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	116598	Nr. cad	116598	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		95,00	94,63	100,00
Data ofertării		Iulie 2025	Iulie 2025	Iulie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)- 10%		85,50	85,17	90,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		85,50	85,17	90,00
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		85,50	85,17	90,00
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		85,50	85,17	90,00
Localizare	Cisnădie -str. Selimbarului FN	Cisnădie-inferior	Cisnădie- inferior	Cisnădie-inferior
		3%	3%	3%
		3	3	3
Preț ajustat (Euro / mp)		88,07	87,72	92,70
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	117,00	662	540	475

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2113

CLIENT: ORASUL CISNADIE

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-20%	-18%	-15%
		-18	-15,79	-13,91
Preț ajustat (Euro / mp)		70,45	71,93	78,80
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-30	-30	-30
Preț ajustat (Euro / mp)		40,45	41,93	48,80
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 27,15 ml	deschidere 23-superior	2 deschideri -superior	deschidere-15 ml-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-8,09	-8,39	-9,76
Preț ajustat (Euro / mp)		32,36	33,55	39,04
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru încadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		32,36	33,55	39,04
ajustare totală brută		58	57	56
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		61,3%	60,0%	56,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	39,04	32,36	33,55	39,04
	Suprafața teren exclusiv =	117,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0703		
	Valoare teren exclusiv =	23157	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	23.200	LEI	
	echivalent	4.600	EURO	

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

Ajustare

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

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

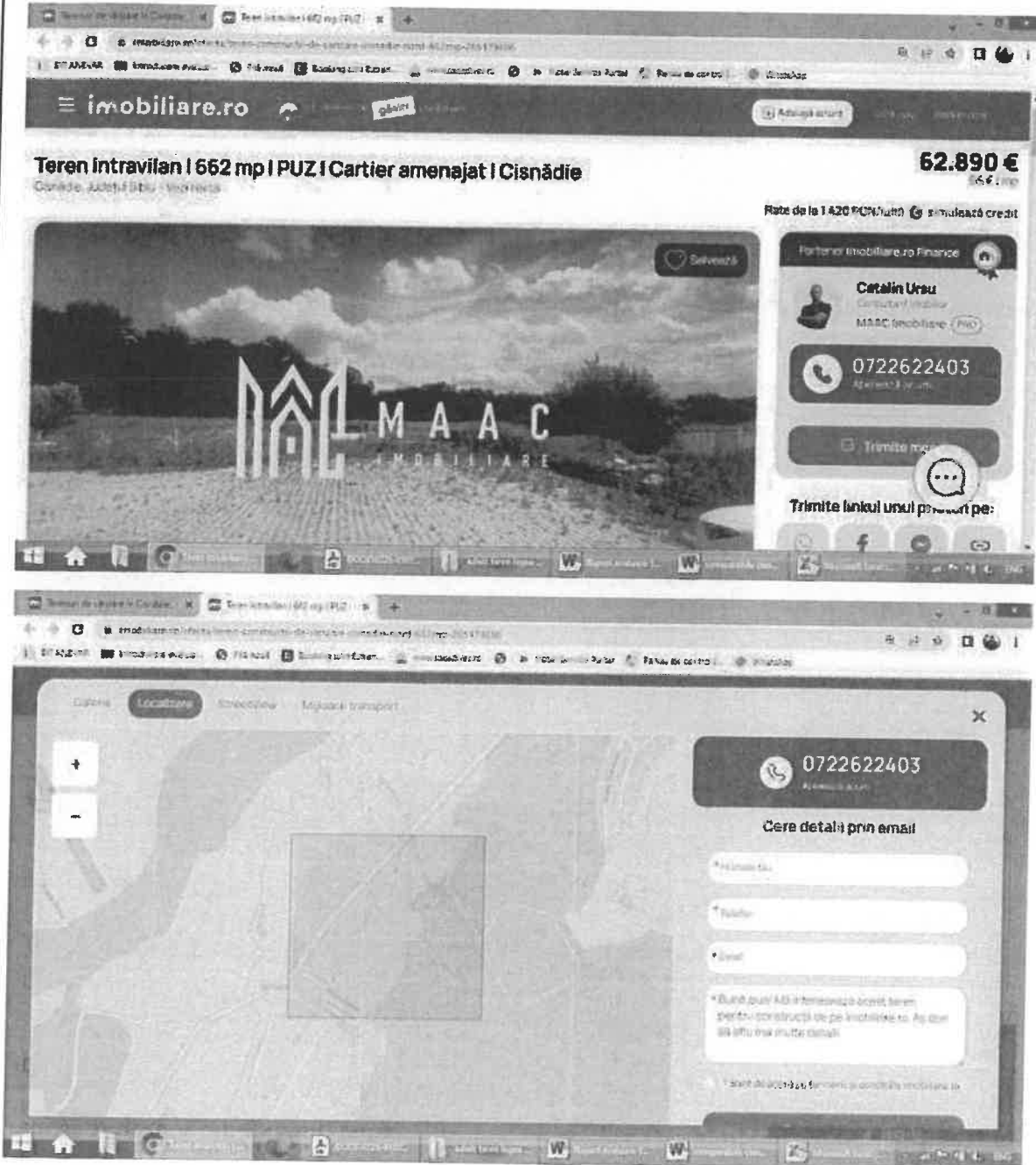
Ajustari pentru utilitati - s-au aplicat ajustari negative toate comparabilele dispun de utilitati la distante aproximativ egale , iar pentru proprietatea subiect utilitatile sunt la distanta-tehnica interviului

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

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

OFERTE COMPARABILE

Comparabila A



MAAC Imobiliare vă propune spre achiziție teren intravilan cu suprafață de 662 mp, situate într-un cartier rezidențial modern, conceput pentru un stil de viață echilibrat și conectat. Suprafață disponibilă: 662 mp Regim de înălțime permis: P + 2 + M Procent de ocupare a terenului (POT): 40% Avantaje esențiale: Drum de acces pavat și barieră automată Utilități disponibile la parcelă: apă, canalizare, electricitate Cartier cu infrastructură completă: loc de joacă pentru copii, parcare amenajată Priveliste

panoramică spre pădure, într-un cadru natural și aerisit Acces rapid către drumuri naționale 3 parcele disponibile vanzare, oferind posibilitatea achiziției totale. Aceste terenuri sunt ideale pentru construcția de case individuale sau duplexuri, într-un mediu urbanizat, dar liniștit, cu accent pe calitatea vieții. Pentru detalii suplimentare sau programarea unei vizionări, echipa MAAC Imobiliare vă stă cu plăcere la dispoziție, specificând telefonic ID CP2603192.

imobiliare.ro

Teren intravilan | 662 mp | PUZ | Cartier amenajat | Cisnădie -
62.880 €
Cisnădie, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XOS130A6 Actualizat în: 23 iulie

Clasificare teren: intravilan Front strada:

Nr. fronturi stradale: 1 Lățime divm acces:

Utilități

Amenajare străzi: Asfaltate Betonate

Alte caracteristici: Parcele/ Acces auto

Intrari	Am. bogata stanga
Isarte	As. Săgești spre dragla
Alte carac	Cluj
Salvati ca...	Cluj
Fotografii	Cluj
Pe celelalte	
Cealți imagini cu Google	
Trimiti pe dispozitive tale	
Trimiti un cod QR pentru această pagină	
Trada în română	
Alegeți sunetul paginii	100%
Impediment	

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-nord-662mp-265179696>

Comparabila B

imobiliare.ro

Teren Intravilan | 540 Mp | PUZ Aprobata | Cisnădie -
51.100 €
Cisnădie, Județul Sibiu - Vezi Hartă

Rate de la 1154 RON/lună. Simulează credit

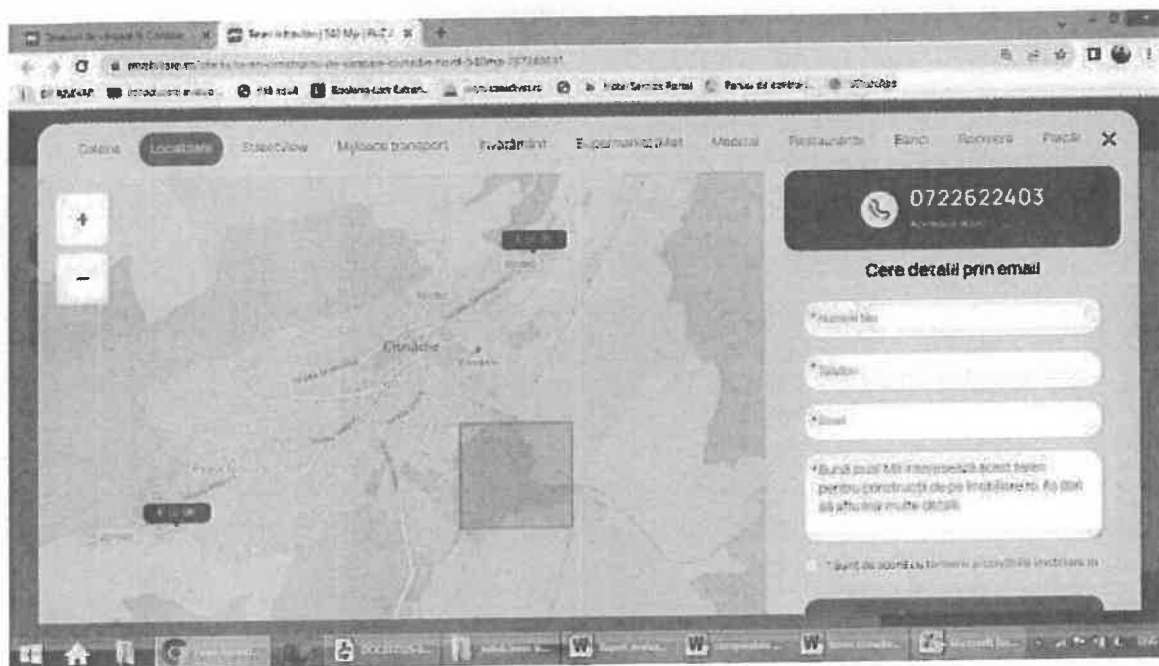
Partener Imobiliare.ro Finance

Andreea Nicoleta
1111
1111 Cisnădie

0722622403
Apelă acum

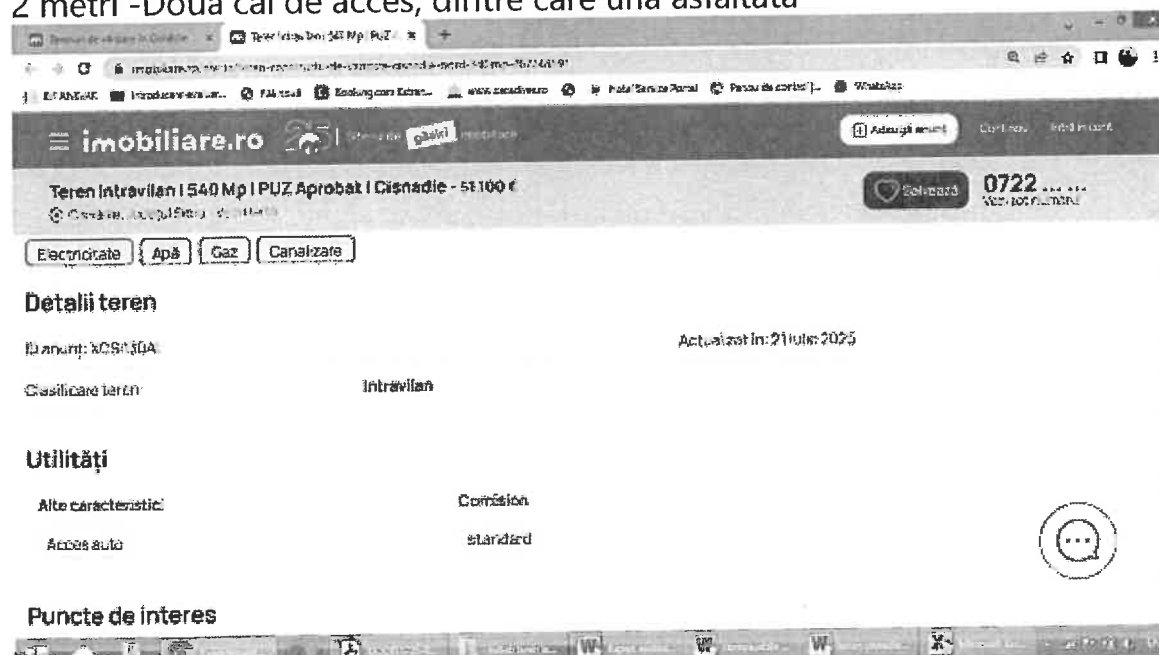
Trimiti mesaj

Trimiti linkul unui prieten pe



Descriere teren

MAAC Imobiliare vă prezintă o oportunitate rară : Teren intravilan de 540 mp de vânzare în Cisnădie, județul Sibiu. Situat într-o zonă frumoasă, liniștită, cu vecinătăți dezvoltate și acces rapid către Sibiu, acest teren este ideal pentru construcția unei locuințe sau o investiție pe termen lung. - Suprafață: 540 mp - Dimensiuni: 15 m lățime x 37 m lungime - Caracteristici: -PUZ aprobat -Certificat de urbanism valabil -Intabulare la zi -Gard din stâlpi metalici și plasă bordurată -Utilități (apă, curent, canalizare) la doar 2 metri -Două căi de acces, dintre care una asfaltată



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-nord-540mp-267248691>

Comparabila C

Vand Parcele Teren Intravilan, Zona Calea Cisnadiiei - 47.500 €
 Condiție: Adeziul Sbiru - Valabil!

Sup. teren: 475 mp | Tip: Construcții

Vizui Hartă

Descriere teren

GDN ALFA ESTATES Va propune spre vanzare oferim parcele de teren intravilan situate intr-o zona in plina dezvoltare pe Calea Cisnadiiei, cu suprafete cuprinse intre 475 si 520 mp. Terenurile beneficiaza de urbanism pentru constructie de casa unifamiliala, iar PUZ-ul este in curs de eprobare, ceea ce ofera siguranta si claritate in procesul de construire.

Cere detalii prin email

Numele tău:

E-mail:

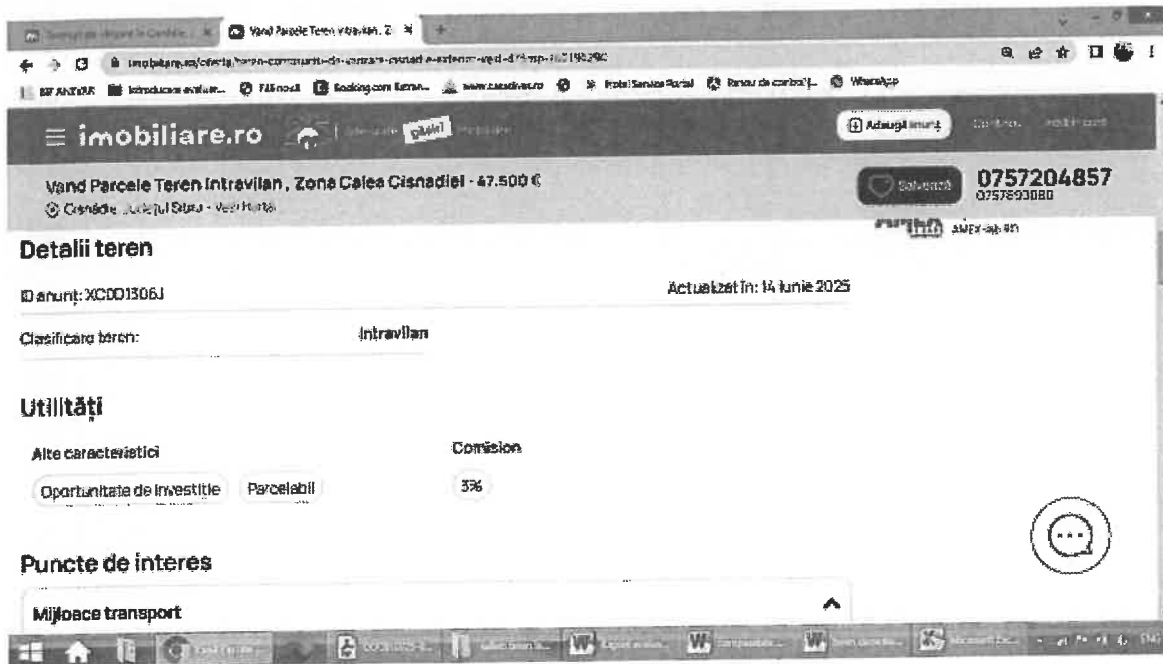
Telefon:

* Si aveti plan UT intravilan pe acest teren pentru constructie de permutare.ro. As dori sa aflu mai multe detalii.

Trimite mesaj

Descriere teren

GDN ALFA ESTATES Va propune spre vanzare oferim parcele de teren intravilan situate intr-o zona in plina dezvoltare, pe Calea Cisnadiiei, cu suprafete cuprinse intre 475 si 520 mp. Terenurile beneficiaza de urbanism pentru constructie de casa unifamiliala, iar PUZ-ul este in curs de aprobare, ceea ce ofera siguranta si claritate in procesul de construire. Utilitatile (apa, gaz, curent) se afla in apropiere, iar accesul este facil, zona fiind deja populata si cu infrastructura in dezvoltare constanta. Este o oportunitate excelenta de investitie, fie pentru construirea unei locuinte proprii, fie pentru dezvoltari imobiliare viitoare, intr-un cartier care imbina linistea cu accesul rapid catre oras.



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadiel-exterior-vest-475mp-260196290>

DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România

Tel. +4 0372-714,179, +4 0372-714.180

<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Nr. 20868 din 21/07/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 513 din 22/07/2025

În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -,
ap. -, tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr.20868 din
21/07/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, Strada SIBIULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap.
- sau identificat prin CF 116598 nr. topografic / nr. cadastral 116528 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI:
- * 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: Subzona M2-I-a Zona mixtă activități productive
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; P.U.Z aprobat cu H.C.L. 270/2017; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale H.C.L.149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: Subzona M2-I-a Zona mixta activitati productive
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12 m, in cazul constructiilor inşiruite dintre două calcane laterale şi de min. 18 m în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; In functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: datorita existentei a 2 conducte magistrale de apa se creaza obligatii de retragere minima obligatoriu cu 10m de la conducta cea mai apropiata-respectiv cca. 29ml de la axul DJ 106C; Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii; in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5m de la aliniamentul frontal si de 3m fata de strada nou creată
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului. Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3m sau 5m; retragerea fata de limita posterioara va fi de 1/2 din H dar nu mai puțin de 6m;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: S(D)+P+6(H max. 22 m la cornisa, max. 28m înaltimea maxima de la CTA) pe str. cu 4 fire de circulatie; S(D)+P+3-4E (H max. 16 m la cornisa, si max. 23 m înaltimea maxima de la CTA) pe str. cu 2 fire de circulatie;
- * CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 m latime dintr-o circulatie publica; 1 loc de parcare la 150 mp SCD;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de 'coerență și 'eleganță';
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice sau particulare ale dezvoltarilor din zona
- * POT: (maxim)=40%
- * CUT: (maxim)= 2,4 mp ADC/mp teren
- * SUPRAFATA TERENULUI: 117mp
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- * ÎMPREJMUIRE: Împrejmuirile se vor face la limita incintelor din materiale - beton, piatra, oțel, lemn. Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de min.2,0m din care un soclu de 0,6m, vor fi dublate cu gard viu;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

EVALUARE IMOBIL TEREN

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

5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,
Orlătan Mircea



Secretar General,
Szabo Daniela

Arhitect șef,
Jula Elena

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 21/07/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 22.07.2025

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 116598 Cisnadie

Nr. cerere	82799
Ziua	22
Luna	07
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	116598	117	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60218 / 28/05/2025		
Act Notarial nr. 1068, din 27/05/2025 emis de MARGINEAN RAZVAN EMILIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 116598 a imobilului cu numarul cadastral 116598 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113429 înscris în cartea funciara 113429;	A1
Act Notarial nr. 1069, din 27/05/2025 emis de MARGINEAN RAZVAN EMILIAN;		
B4	Se radiaza dreptul de proprietate de sub B.3 prin înscrierea declarației de renunțare la dreptul de proprietate aut. de NP MARGINEAN RAZVAN EMILIAN cu nr. 1069 din 27.05.202 conform art. 562, alin. 2 din Codul civil coroborat cu art. 889 alin.1 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

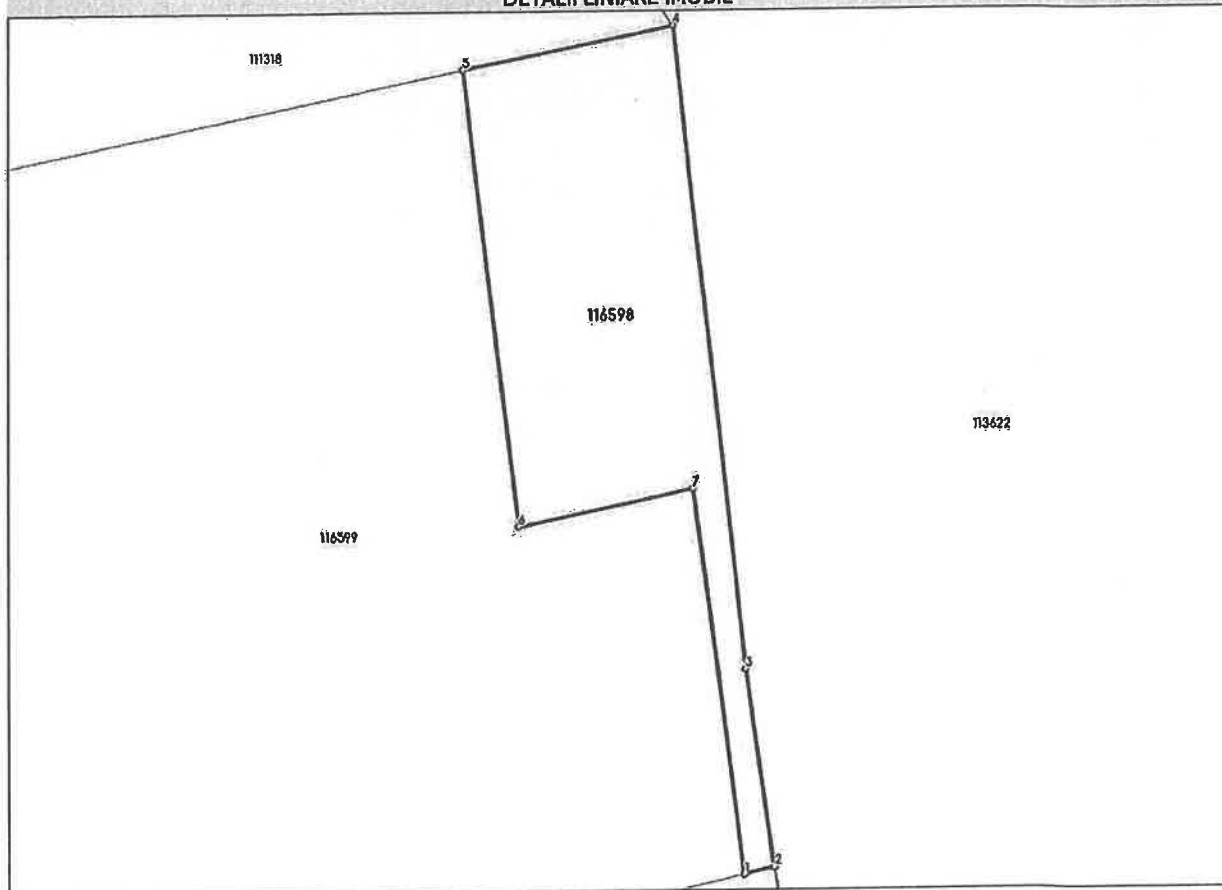
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
116598	117	

* 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	117	-	-	-	Lot1 Imobil neimprejmuit Se noteaza servitutea de trecere cu auto si piciorul pe suprafata de 168 mp definita de punctele 4,5,12,11,10, asupra Lotului 1 nou rezultat ca fond dominant in sarcina Lot 2 nou rezultat ca fond servant.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.005
2	3	6.508
3	4	21.15