

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 303

privind preluarea unor terenuri în proprietatea privată a Orașului Cisnădie, ca urmare a renunțării exprese la dreptul de proprietate de către titularii înscriși în cartea funciară nr. 110740 Cisnădie, CF nr. 112146 Cisnădie, CF nr. 114538 Cisnădie, CF nr. 115363 Cisnădie, CF nr. 114795 Cisnădie, CF nr. 110733 Cisnădie, CF nr. 115327 Cisnădie, CF nr. 116581 Cisnădie și CF nr. 116639 Cisnădie situate în orașul Cisnădie strada Sibiului FN

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 18 consilieri, la data de 27 noiembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 36059/21.11.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 36060/21.11.2025 privind preluarea unor terenuri în proprietatea privată a Orașului Cisnădie, ca urmare a renunțării exprese la dreptul de proprietate de către titularii înscriși în cartea funciară nr. 110740 Cisnădie, CF nr. 112146 Cisnădie, CF nr. 114538 Cisnădie, CF nr. 115363 Cisnădie, CF nr. 114795 Cisnădie, CF nr. 110733 Cisnădie, CF nr. 115327 Cisnădie, CF nr. 116581 Cisnădie și CF nr. 116639 Cisnădie situate în orașul Cisnădie strada Sibiului FN, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 291/26.11.2025, avizul al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 279/26.11.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 310/25.11.2025;

Ținând cont de:

- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate formulată de persoana juridică Societatea City Residence Construct SRL, reprezentată legal de dl. Dancu Vasile în calitate de asociat și administrator, asupra întregului imobil teren, în suprafață din acte de 568 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, str. Sibiului FN., județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară 116581 Cisnădie A 1, nr. cadastral 116581, autenticată sub nr. 1194/17 aprilie 2025 de Societate Profesională Notarială Tolciu;
- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate formulată de persoana juridică Societatea City Residence Construct SRL, reprezentată legal de dl. Dancu Vasile în calitate de asociat și administrator, asupra întregului imobil teren, în suprafață din acte de 219 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, str. Sibiului FN., județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară 115327 Cisnădie A 1, nr. cadastral 115327, autenticată sub nr. 3247/06 octombrie 2025 de Societate Profesională Notarială Tolciu
- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate formulată de persoana juridică Societatea City Residence Construct SRL, reprezentată legal de dl. Dancu Vasile în calitate de asociat și administrator, asupra următoarelor imobile: cota de 2/13 din CF 110740 Cisnădie, CF 112146 Cisnădie, CF 114538 Cisnădie, cota de 5/45 (din cota inițială de 9/45) din CF 115363 Cisnădie, cota de 6/71 (din cota inițială de 12/71) din CF 114795 și cota de 30/208 din CF 110733 Cisnădie, autenticată sub nr. 307/10 februarie 2025 de Societate Profesională Notarială Tolciu;
- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate formulată de persoana juridică Societatea Rezidențial Cireșica Sud SRL, reprezentată legal de dl. Bălan Alexandru – Aurel în calitate de asociat unic și administrator, asupra întregului imobil înscris în CF 116639 Cisnădie, număr cadastral 116639 în suprafață de 615 mp, având categoria de folosință „arabil”, autenticată sub nr. 2349/16.10.2025 de Societatea Profesională Notarială „Vlad Olimpia Georgeta și Bîrsan Alexandra”;
- 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;

- Raportul de evaluare nr. 25029/19.05.2025, întocmit de expert evaluator Klarus Evaluare – Cosmin Alexandru Albu, înregistrat la Primăria oraşului Cislădie cu nr. 29765/06.10.2025;
- Raportul de evaluare nr. 2154/26.10.2025 înregistrat la Primăria oraşului Cislădie cu nr. 32320/27.10.2025 întocmit de către expert evaluator PF AL.Tomi Sorin Toma;
- Nota de constatare nr. 32343/27.10.2025 întocmită de Direcţia tehnică;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 şi 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) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
- art. 7 alin. (2), 553 alin.(2), art. 554, art.557 alin. (2), art. 863 lit. f), art. 889 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, republicată, a cadastrului şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 205 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi 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) şi art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 (1) Se aprobă preluarea în domeniul privat al Oraşului Cislădie a următoarelor imobile terenuri identificate prin cărţile funciare indicate mai jos, ca urmare a renunţării exprese la dreptul de proprietate de către titularii înscrişi în cartea funciară, după cum urmează:

CF	Suprafaţa	Cota	Data autentificării	Notar
116581	568 mp	întreagă	17.04.2025	SPN Tolciu, nr. 1194
115327	219 mp	întreagă	06.10.2025	SPN Tolciu, nr. 3247
110740	167 mp	2/13	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
112146	616 mp	întreagă	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
114538	298 mp	întreagă	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
115363	792 mp	5/45 din 9/45	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
114795	1185 mp	6/71 din 12/71	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
110733	1013 mp	30/208	10.02.2025	SPN Tolciu, nr. 307
116639	615 mp	întreagă	16.10.2025	SPN Vlad & Bîrsan, nr. 2349

Suprafaţa şi cotele-părţi calculate:

CF	Suprafaţa totală	Cota parte	Suprafaţa calculată	Categoria de folosinţă
110740	167 mp	2/13	25,69 mp	arabil
112146	616 mp	întreagă	616 mp	arabil
114538	298 mp	întreagă	298 mp	curţi construcţii
115363	792 mp	5/45	88 mp	curţi construcţii
114795	1185 mp	6/71	100,14 mp	curţi construcţii
110733	1013 mp	30/208	146,10 mp	arabil
115327	219 mp	întreagă	219 mp	curţi construcţii
116581	568 mp	întreagă	568 mp	arabil
116639	615 mp	întreagă	615 mp	arabil

Total suprafaţa calculată : 2675,93 mp

(2) Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 25029/19.05.2025, întocmit de expert evaluator Klarus Evaluare – Albu Cosmin Alexandru, înregistrat la Primăria oraşului Cislădie cu nr. 29765/06.10.2025, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă valoarea de inventar a imobilelor identificate în raportul de evaluare prevăzut la alin.(2), după cum urmează:

- CF nr. 110740 Cisnădie – 156.814 lei
 - CF nr. 112146 Cisnădie – 578.428 lei
 - CF nr. 114538 Cisnădie – 279.824 lei
 - CF nr. 115363 Cisnădie -743.694 lei
 - CF nr. 114795 Cisnădie – 1.112.724 lei
 - CF nr. 110733 Cisnădie – 951.214 lei
- Valoare totală: 3.822.698 lei

(4) Se însușește Raportul de evaluare nr. 2154/26.10.2025, întocmit de expert evaluator PF AL.Tomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 32320/27.10.2025, prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Se aprobă valoarea de inventar a imobilelor identificate în raportul de evaluare prevăzut la alin.(4), după cum urmează:

- CF 115327 Cisnădie – 213.200 lei
 - CF 116581 Cisnădie – 543.600 lei
 - CF 116639 Cisnădie – 478.200 lei
- Valoare totală: 1.235.000 lei

Art. 2 Imobilele terenuri prevăzute la art. 1 din prezenta se declară de uz și de interes public local, având destinația de drum public, căi de acces, parcări și spații verzi.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului domeniului privat al orașului Cisnădie în baza prezentei, cu respectarea procedurii legale în vigoare.

Art. 4 Se împuternicește Primarul Orașului Cisnădie, dl. Mircea Orlățan, să întreprindă toate demersurile necesare în fața Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, în vederea înscrierii dreptului de proprietate privată în favoarea orașului Cisnădie.

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 27 noiembrie 2025, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA**



**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.



Nr. raport: 25029/19.05.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	297657 06.10.2025
Nr. ieșire	/

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan in suprafata totala de 4.071 mp
(compus din 6 parcele de teren alaturate), situat in
Cisnădie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu

Client: ORASUL CISNADIE

Utilizator: ORASUL CISNADIE

19.05.2025

Stimați parteneri.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății de tip: Teren intravilan in suprafata totala de 4.071 mp (compus din 6 parcele de teren alaturate), cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici , situat in Cismadie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu. Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara.

In acest scop, am realizat inspectia proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății pentru scopul solicitat si anume fundamentarea pretului de vanzare.

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 **19.05.2025**, este:

749.064 EUR, echivalent a 3.822.698 LEI

din care valoare defalcata astfel:

NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA	VALOARE EUR	VALOARE RON
1	110740	167	30.728 €	156.814 €
2	112146	616	113.344 €	578.428 €
3	114538	298	54.832 €	279.824 €
4	115363	792	145.728 €	743.694 €
5	114795	1185	218.040 €	1.112.724 €
6	110733	1013	186.392 €	951.214 €

- ✓ 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 aplica TVA dupa caz

Cu deosebită considerație,
ALBU Cosmin-Alexandru
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular EPI ANEVAR
Administrator Kl - Evaluator

Cosmin
Alexandru
Albu



Semnat digital de
Cosmin-Alexandru Albu
Data: 2025.05.20
07:56:23 +03'00'

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	8
CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
SCOPUL EVALUĂRII	8
TIPUL VALORII ESTIMATE	8
PROPRIETATEA EVALUATA.....	9
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	9
DATA EVALUĂRII	10
DATA INSPECȚIEI.....	10
IPOTEZE SEMNIFICATIVE	11
IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	12
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	12
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR	13
CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV	14
2. PREZENTAREA DATELOR	15
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIERE JURIDICĂ	15
IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE EVALUATE	15
DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚII	15
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	17
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	18
DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE.....	18
ISTORICUL PROPRIETĂȚII (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE).....	18
3. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....	19
ANALIZA CERERII	20
ANALIZA OFERTEI.....	26
ECHILIBRUL PIETEII.....	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	37
6. ANEXE	38
INFORMATII PIATA.....	38
DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII	43
FOTOGRAFII	44
LOCALIZARE	46

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Client	ORASUL CISNADIE CUI: 4406002	
Utilizator:	ORASUL CISNADIE	
Data evaluării :	19.05.2025	
Data inspecției:	19.03.2025	
Descrierea proprietății	<p>Teren intravilan in suprafata totala de 4.071 mp (compus din 6 parcele de teren alaturate), topografie plana, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici , situat in Cisnadie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu.</p> <p>Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara.</p>	
An construire / modernizări	-	
Adresa proprietății	Cisnadie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu, COD POSTAL 555300	
Vecinătăți proprietății	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situata in zona periferica a localitatii Cisnadie, cartierul Arhitectilor. In zona se afla proprietati rezidentiale, construite dupa anul 2008.	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta
	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	Proprietari privati, drpt de proprietate deplin detinut in cota indiviza;	
Utilizare actuala	Teren intravilan	

Identificarea proprietății	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NR CRT</th> <th>EXTRAS CF</th> <th>SUPRAFATA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>110740</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>112146</td> <td>616</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>114538</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>115363</td> <td>792</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>114795</td> <td>1185</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>110733</td> <td>1013</td> </tr> </tbody> </table>			NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA	1	110740	167	2	112146	616	3	114538	298	4	115363	792	5	114795	1185	6	110733	1013
	NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA																					
	1	110740	167																					
	2	112146	616																					
	3	114538	298																					
	4	115363	792																					
	5	114795	1185																					
6	110733	1013																						
Descrierea juridica a proprietății	<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>110740</td> <td>167</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	110740	167														
	Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																				
	A1	110740	167																					
	<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Extravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>112146</td> <td>616</td> <td>Teren nelmprejmuit;</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	112146	616	Teren nelmprejmuit;													
	Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																				
	A1	112146	616	Teren nelmprejmuit;																				
	<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str Grigore Ionescu, Nr. 92</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>114538</td> <td>298</td> <td>Teren nelmprejmuit;</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	114538	298	Teren nelmprejmuit;													
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																					
A1	114538	298	Teren nelmprejmuit;																					
<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str Grigore Ionescu, Nr. 92</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>115363</td> <td>792</td> <td>Teren nelmprejmuit; 48 locuri de parcare</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	115363	792	Teren nelmprejmuit; 48 locuri de parcare														
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																					
A1	115363	792	Teren nelmprejmuit; 48 locuri de parcare																					
<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>114795</td> <td>1.185</td> <td>Top 4669/3/3/2</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	114795	1.185	Top 4669/3/3/2														
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																					
A1	114795	1.185	Top 4669/3/3/2																					
<p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p>TEREN Intravilan</p> <p>Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr. Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>110733</td> <td>1.013</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	110733	1.013															
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																					
A1	110733	1.013																						
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 checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele																						
Diferențe între situația factica și situația din documente, constatate în	-																							

urma inspectiei	
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Valoarea de poată recomandată	749.064 EUR echivalent a 3.822.698 RON
Curs de referință	5,1033 RON/1 EUR
Valoarea de piață a fost stabilita prin metoda:	Abordarea prin comparația directa

Cu deosebită considerație,
ALBU Cosmin-Alexandru
 Evaluat EPI, EBM
 Membru Acționat EPI ANEVAR



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:

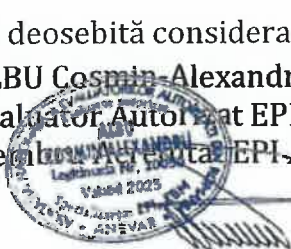
- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire 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 asistență din partea altor persoane

Cu deosebită considerație,

ALBU Cosmin Alexandru

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular EPI-ANEVAR



IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

SOCIETATE: KLARUS EVALUARE

Autorizație Membru Corporativ ANEVAR nr. 0840

Polița de asigurare de răspundere profesionala Nr. 53247/ 19.03.2025 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, Cisnadiе,, 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 totala de 4.071 mp (compus din 6 parcele de teren alaturate), topografie plana, cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici , situat in Cisnatie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu.

Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara.

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

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

În cadrul prezentului raport a fost evaluat Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului inregistrat în CF astfel:

NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA
1	110740	167
2	112146	616
3	114538	298
4	115363	792
5	114795	1185
6	110733	1013

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, proprietatea este ipotecata in favoarea diversilor creditori pentru a asigura accesul la garantiile imobiliare finantate. 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.

Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara, destinația terenului este considerata a fi destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici , amplasat în localitatea Cisnatie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu.

Accesul proprietatii se realizeaza direct din domeniul public

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 ipotecată în favoarea diversilor creditori pentru a asigura accesul la garanțiile imobiliare finanțate.

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 natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și că dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea că proprietatea este detinută în proprietate absolută, este liberă de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenul a fost identificat în baza documentației cadastrale puse la dispoziție și a indicațiilor primite cu ocazia inspecției în teren.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **19.05.2025**, 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 **19.05.2025**.

DATA INSPECȚIEI

Inspecția a fost efectuată în data de **19.03.2025**, de către inspector Albu Cosmin-Alexandru – leg. nr. 10050/2025. Valoarea este valabilă în ipoteza că starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și 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 SPECIALE SEMNIFICATIVE

- ✓ Având în vedere ca pe piața liberă nu se tranzacționează separat cai de acces precum și ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelor de teren achiziționate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza specială în care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achiziționat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliară, destinația terenului este considerată a fi destinată rezidențială, construire de locuințe individuale și colective mici.

RESTRICȚII 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:

NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA
1	110740	167
2	112146	616
3	114538	298
4	115363	792
5	114795	1185
6	110733	1013

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, lajumate.ro, storia.ro ; remax.ro
- ✓ Reviste de profil
- ✓ HCL Cismănești 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 totala de 4.071 mp (compus din 6 parcele de teren alaturate), cu destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici .

Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara.

Accesul la proprietate este asigurat direct din domeniul public

ADRESA PROPRIETATE: Cisnădie, Str.Grigore Ionescu, nr.FN, jud.Sibiu

COD POSTAL: 555300

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară

NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA
1	110740	167
2	112146	616
3	114538	298
4	115363	792
5	114795	1185
6	110733	1013

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

Conform extras CF, proprietatea este ipotecata in favoarea diversilor creditori pentru a asigura accesul la garantiile imobiliare finantate. 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.

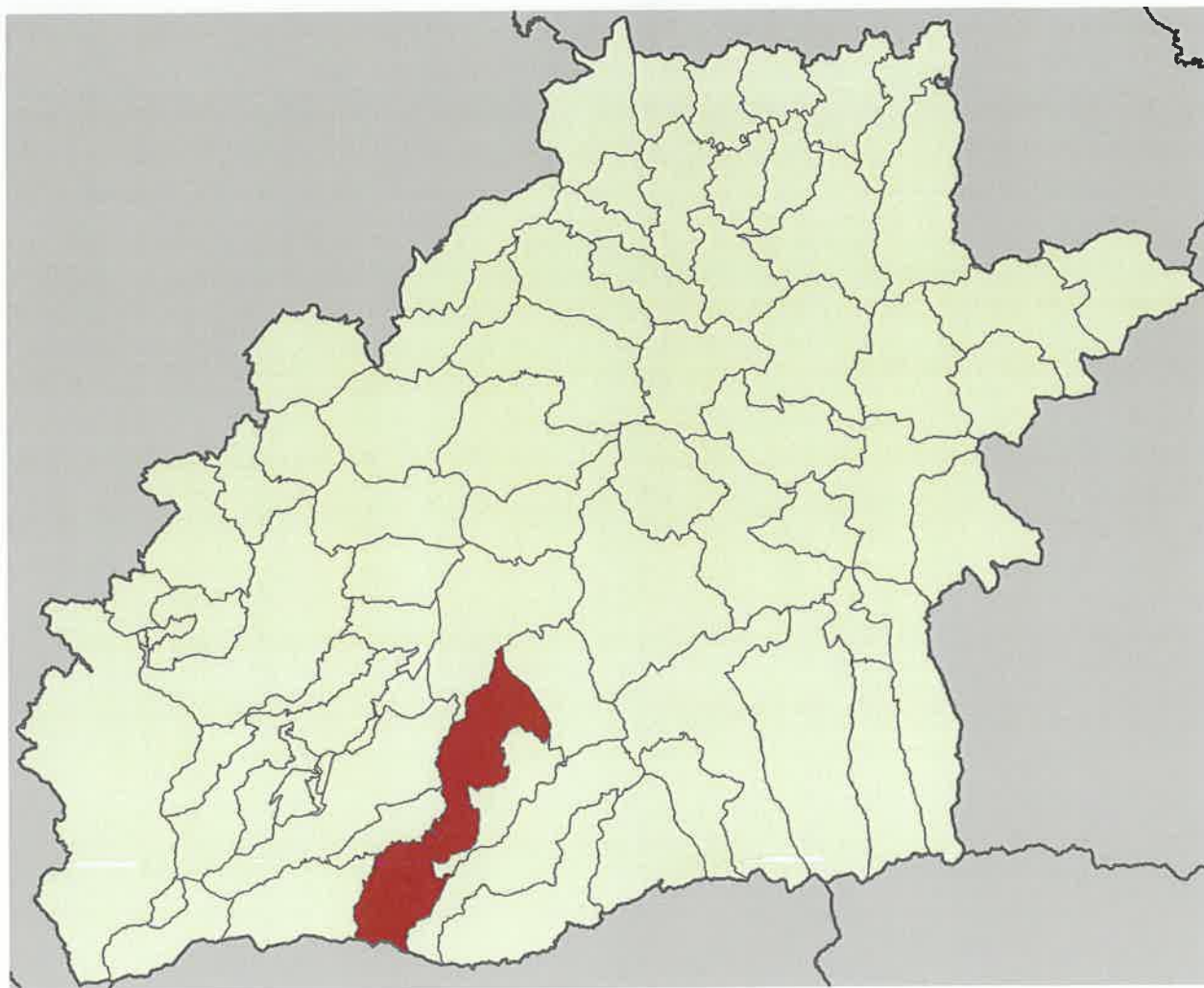
DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚII

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 Cisanădia 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 Cisanădie 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 în zona periferică a localității Cisanădie, zona fiind caracterizată ca o zonă mixtă, compusă în principal din terenuri situate în intravilanul și extravilanul localității, din proprietăți agricole și locuințe rezidențiale unifamiliale.

Accesul in zona se realizează atât 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 Cismadie 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 Cismadie

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Tip drept proprietate: deplin

Suprafață teren:

NR CRT	EXTRAS CF	SUPRAFATA
1	110740	167
2	112146	616
3	114538	298
4	115363	792
5	114795	1185
6	110733	1013
TOTAL		4071

Teren in surplus/exces: nu a fost identificat teren in exces /surplus

Forma: usor neregulata

Inclinație/panta: plan

Situatia ocupanților: teren utilizat ca si drum de acces si locuri de parcare, amenajat cu dale din beton

Contracte de concesiune / închiriere: nu e cazul

Avand in vedere ca pe piata libera nu se tranzactionaza separat cai de acces precum si ca drumurile evaluate provin din dezmembrarea parcelelor de teren achizitionate de dezvoltatorii imobiliari, raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza speciala in care loturile de teren evaluate fac parte dintr-un lot de teren achizitionat de un dezvoltator pentru dezvoltarea imobiliara, destinația terenului este considerata a fi destinata rezidentiala, construire de locuinte individuale si colective mici

Vecinătățile terenului: : terenuri libere situate in intravilanul si extravilanul localitatii si proprietati rezidentiale colective construite dupa anul 2008.

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existente, fara bransament

Rețea urbană de apă: existente, fara bransament

Rețea urbană de termoficare: nu este cazul

Rețea urbană de gaze: existente, fara bransament

Rețea urbană de canalizare: existente, fara bransamentei

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: da, furnizor de servicii – RDS RCS, Telekom, Vodafone, etc.

Împrejmuire: fara imprejmuire

Amenajări: teren amenajat cu dale din beton;

Str.Grigore Ionescu este sistematizata, drum amenajat cu dale, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale, necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Conform inspectiei s-a constatat ca terenul este utilizat ca drum de acces si locuri de parcare, fiind amenajat cu dale autoblocante din beton.

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 Cisdadie cu privire la nivelul taxelor si impozitelor aplicate persoanelor fizice si juridice pentru anul 2025

ISTORICUL PROPRIETĂȚI (VÂNZĂRI ANTERIOARE, COTAȚII CURENTE)

Conform CF

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 preturi 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 periferică a localității Cisnădie, cartierul Arhitecților. 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 periferică a localității Cisnădie, cartierul Arhitecților, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate ale jud.Sibiu.

Zona analizată este zona periferică a localității Cisnădie, cartierul Arhitecților.

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
Numar agenti economici
3.127 agenti economici 5,30% din totalul agentilor economici din Judetul Sibiu
Cifra de afaceri
1,6 Millarde lei (373,7 milioane euro) 2,97% din cifra de afaceri din Judetul Sibiu
Numar angajati
4.617 angajati 4,29% din totalul de angajati din Judetul Sibiu
Profit
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. TRANSILVANIEI 1, Cisnadie, Judetul Sibiu
351,1 milioane lei (79,9 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
40,8 milioane lei (9,3 milioane euro)
- PAN ADAMI SRL**
Str. TRANSILVANIEI 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. TRANSILVANIEI 1, Cisnadie, Judetul Sibiu
917 angajati
- SWOBODA SIBIU S.R.L.**
Str. SELIMBARULUI 111, Cisnadie, Judetul Sibiu
545 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
19,9 milioane lei (3,2 milioane euro)
- YND IMOB SRL**
Str. VERZARIEI 34, Cisnadie, Judetul Sibiu
6,2 milioane lei (1,4 milioane euro)
- PAN ADAMI SRL**
Str. TRANSILVANIEI 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 248, Cisnadie, Judetul Sibiu
3,8 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 (79,9 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**
545 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 Cisnadie, Judetul Sibiu

1. CAEN: 4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
17,5 milioane lei (4 milioane euro)
2. CAEN: 2932 - Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
13,9 milioane lei (3,2 milioane euro)
3. CAEN: 6201 - Activitati de realizare a soft-ului la comanda (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 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
6,6 milioane lei (1,5 milioane euro)

MAI MULT

TOATE CODURILE CAEN

<https://www.topfirme.com/iudet/sibiu/localitate/cisnadie/>

Sibiu, Judetul Sibiu

Date statistice

Sibiu, Judetul Sibiu

Numar agenti economici

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

Cifra de afaceri

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

Numar angajati

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

Profit

2,9 miliarde lei (656,7 milioane euro)
39,90% din profitul net realizat in Judetul Sibiu

Top firme Sibiu, Judetul Sibiu

Cifra de afaceri

Top firme din Sibiu, Judetul Sibiu dupa cifra de afaceri

1. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Judetul Sibiu
4,4 miliarde lei (995,3 milioane euro)
2. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Judetul Sibiu
1,3 miliarde lei (298,8 milioane euro)
3. THYSSENKRUPP BILSTEIN S.A.
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Judetul Sibiu
1,1 miliarde lei (242,4 milioane euro)
4. COMPA SA
Str. HENRI COANDA 8, Sibiu, Judetul Sibiu
767,2 milioane lei (174,4 milioane euro)
5. GRUPO ANTOLIN SIBIU SRL
Str. EUROPA UNITA 7, Sibiu, Judetul Sibiu
523,6 milioane lei (119 milioane euro)

MAI MULT

Numar de angajati

Top firme din Sibiu, Judetul Sibiu dupa numarul de angajati

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

MAI MULT

Profit

Top firme din Sibiu, Judetul Sibiu dupa profit

1. BT DIRECT IFN S.A.
Str. CINDRELILOR 4, Sibiu, Judetul Sibiu
390,9 milioane lei (88,8 milioane euro)
2. CARPATICA ASIG S.A.
Str. NICOLAUS OLAHUS 5, Sibiu, Judetul Sibiu
176,4 milioane lei (40,1 milioane euro)
3. CONTINENTAL AUTOMOTIVE SYSTEMS SRL
Str. SALZBURG 8, Sibiu, Judetul Sibiu
54,5 milioane lei (12,4 milioane euro)
4. SCANDIA FOOD SRL
Str. PODOLJE 133, Sibiu, Judetul Sibiu
33,3 milioane lei (8,9 milioane euro)
5. MARQUARDT SCHALTSYSTEME SCS
Str. MUNCHEN 2, Sibiu, Judetul 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	2,3 miliarde lei (522,7 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	4.343 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	2.506 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 asigurările 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
Total	5922
< 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

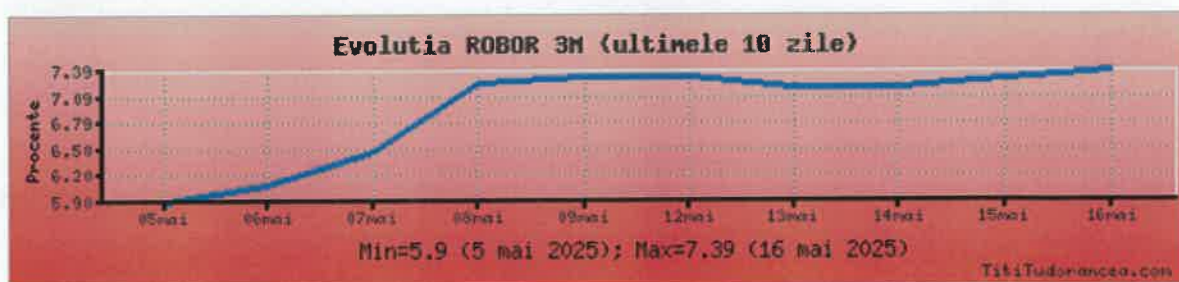
(% per annum)

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

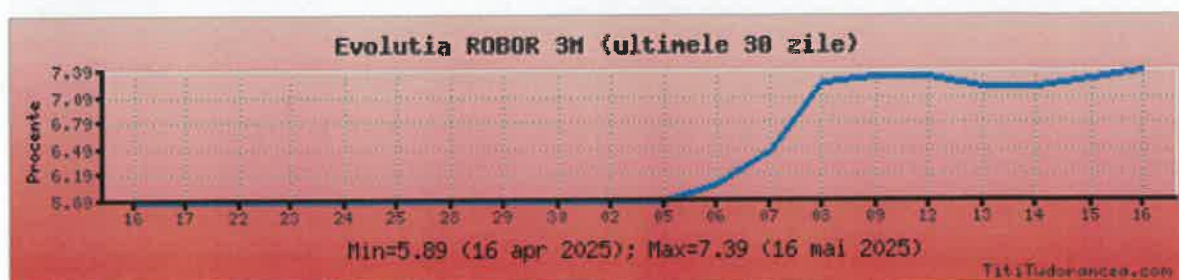
<https://www.bnr.ro/1970-rata-dobanzii-de-politica-monetara>

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.tititudorancea.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 și a orașului Sibiu ca important pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri peste medie.

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile 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.

Analiștii 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 :

100 eur/mp și 300 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. Permisa 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 acea 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 în care se afla terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, alunecări de teren, cutremure. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți rezidențiale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții.

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

c. Testul fezabilitatii financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite.

Toate utilizările din care rezultă 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).

În cazul de față, singura utilizare legală conform este considerată cea rezidențială, făcând parte din lotul de teren inițial destinat dezvoltării imobiliare.

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 venitul 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 venitul 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 comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotare sau oferte de pret, luând în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață.

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. Grigore Ionescu	Cisnădie, (1,5 km față de Sibiu)	Cisnădie, Euroil	Cisnădie, Școala de Tenis
Localizare:		similar	similar	inferior 10%
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp):	4.071	600	194	650
Forma:	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox :	5	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita, teren amenajat cu dale	la limita	la limita, teren amenajat cu dale	la limita, teren neamenajat
Zonare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Cea mai bună utilizare:	rezidențială	mixtă	rezidențială	rezidențială
Pret total (EURO)		90.000	60.000	91.000
Pret / mp (EURO)		150	309	140

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Cisnădie, (1,5 km față de Sibiu)	Cisnădie, Euroil	Cisnădie, Școala de Tenis
data	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025
Suprafața [mp]	4071	600	194	650
PREȚ VÂNZARE EUR		90.000	60.000	91.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 150,00	€ 309,28	€ 140,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-22,50 €	-46,39 €	-21,00 €
Justificare corecții	Comparabilele utilizate sunt oferte de vânzare. Din informațiile deținute, marja de negociere se situează în intervalul 5 - 15% pentru proprietăți similare, marja de 15% fiind cea mai frecvent întâlnită			
Pret de vânzare corectat		127,50	262,89	119,00
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)		€ 127,50	€ 262,89	€ 119,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	normale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corecții	Nu au fost necesare corecții.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 127,50	€ 262,89	€ 119,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corecții	Nu au fost necesare corecții.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 127,50	€ 262,89	€ 119,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025	Mai 2025
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corecții	Nu au fost necesare corecții.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 127,50	€ 262,89	€ 119,00
LOCALIZARE				
Localizare	Cisnădie, Str. Grigore Ionescu	Cisnădie, (1,5 km față de Sibiu)	Cisnădie, Euroil	Cisnădie, Școala de Tenis
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	15,0%
Corecție totală pentru localizare		0,00 €	0,00 €	17,85 €
Justificare corecții	Comparabila C3 este apreciată de participanții la piață ca fiind localizată inferior proprietății subiect. S-au aplicat corecții de localizare stabilite ca diferență de percepție în piață între localizarea proprietății subiect și cea a comparabilei utilizate			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 127,50	€ 262,89	€ 136,85
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) și formă	4071 mp ; regulată	600 mp ; regulată	194 mp ; regulată	650 mp ; regulată
Corecția unitară sau procentuală		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-38,25 €	-78,87 €	-41,06 €

Justificare corectii	Evaluarea a fost realizata in ipoteza in care drumurile de acces fac parte dintr-o parcela de teren mult mai generoasa ca dimensiuni, achizitioata de dezvoltator in vederea construirii de proprietati rezidentiale colective, amenajarea drumului si a locurilor de parcare facand parte din parcela initiala. Loturile de dimensiuni mici sunt mai scumpe pe mp decat parcelele de dimensiuni mari, fiind observata o diferenta de 30% intre terenurile destinate dezvoltatorilor imobiliari si parcelele de teren unifamiliale. S-au aplicat corectii engative tuturor comparabilelor utilizate stabilita			
Raport Laturi	1/163	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru front stradal		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Evaluarea a fost realizata in ipoteza in care drumurile de acces fac parte dintr-o parcela de teren mult mai generoasa ca dimensiuni, achizitioata de dezvoltator in vederea construirii de proprietati rezidentiale colective, amenajarea drumului si a locurilor de parcare facand parte din parcela initiala. Nu am considerat necesara aplicarea de corectii suplimentare.			
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 89,25	€ 184,02	€ 95,80
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita, teren amenajat cu dale	la limita	la limita, teren amenajat cu dale	la limita, teren neamenajat
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		75,00 €	0,00 €	75,00 €
Justificare corectii	Comparabilele A si C nu sunt amenajate cu dale din beton. Costul unitar de realizare al dalelor de beton este cuprins intre de 75 si 180 EUR / mp. S-au aplicat corectii de 75 EUR comparabilelor A si C			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 164,25	€ 184,02	€ 170,80
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Justificare corectii	Nu au fost necesare corectii.			
Preț corectat (EUR/mp)		€ 164,25	€ 184,02	€ 170,80
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidentiala	mixta	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		€ 164,25	€ 184,02	€ 170,80
Preț corectat (Eur/mp)		€ 164,0	€ 184,0	€ 171,0
Corecție totală netă	(absolut)	€ 36,75	-€ 78,87	€ 51,80
	(procentual)	29%	-30%	44%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 113,25	€ 78,87	€ 133,91
	(procentual)	89%	30%	113%
Suprafata	4071			
Opinie / mp	€ 184,0			
Valoare estimata _EURO	749.064			
Valoare RON	3.822.698			
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:

749.064 EUR. echivalent a 3.822.698 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	= 749.064 EUR
Abordarea prin cost	= nu a putut fi aplicata
Abordarea prin venit	= nu a putut fi aplicata

Abordarea prin piața: 749.064 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 în 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):

749.064 EUR, respectiv 3.822.698 LEI

la cursul valutar de **5.103.440.470 LEI/EUR** valabil pentru data de referință a evaluării.



6. ANEXE

INFORMATII PIATA

Informații piață teren

Comparabila 1

The screenshot shows an OLX advertisement for a construction plot. The main image is a sign that says "TEREN DE VANZARE" (Land for Sale) in a field. The ad details include:

- Postat:** 27 aprilie 2025
- Titlu:** Teren construcție 600mp-intravilan Calea Cisnădiei
- Preț:** 150 € (Preț e negociabil)
- Acțiuni:** PROMOVEAZĂ, REACTUALIZEAZĂ
- Opțiuni:** Persoana fizică, Suprafață utilă: 600 m², Extravilan / Intravilan: Intravilan
- DESCRIERE:** Vând teren de construcție, intravilan pe Calea Cisnădiei, situat la aproximativ 1,5km de Sibiu pe partea stanga. Terenul are suprafața de 600mp. P.U.E aprobat. Prețul este de 150€/mp. Pentru alte detalii, sunecți la numărul de telefon.
- Statistici:** ID: 242892002, Vizualizat: 1381






On the right side of the ad, there is a sidebar with the following information:

- PRIVAT** (Private)
- Andrei** (User profile)
- Pe OLX din martie 2017** (Member since March 2017)
- Activ pe 27 aprilie 2025** (Active on April 27, 2025)
- Trimite mesaj** (Send message)
- 074 794 5344** (Phone number)
- Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >** (More ads from this seller)
- LOCALITATE** (Location): Sibiu, Sibiu
- DREPTURILE CONSUMATORILOR** (Consumer Rights): Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică. **Această este multe** (This is many)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-construcție-600mp-intravilan-calea-cisnădiei-IDgr9iZ.html>

Comparabila 2

[< Înapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren ideal investie - constructibil - 194 mp - Calea Clisnadia
60 000 € 309 €/mp
Alcoa Valea Sapunului, Clisnadia, Sibiu

Tufa Alexandra
Agenția New Concept Living
0371 666 102

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!

Administratorul acestor date este Alcoa S.C. Online Services S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	194 mp
Tip teren:	Căș informații
Localizare:	Căș informații
Dimensiuni:	Căș informații
Cară:	Căș informații
Tip acces:	Căș informații
Imobilizare:	Căș informații
Media:	Căș informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara New Concept Living spre vanzare un teren intravilan si constructibil, in suprafata de 194 mp, situat in zona Ciresica, reper Euroil .

Avantaje majore:

- Teren datat si imprejmuit
- Oportunitate de investitie pe termen lung
- Deschidere la strada circulata cu acces
- Zona in plina dezvoltare
- Cartier rezidential nou

Acest teren de vanzare in Sibiu este pretabil pentru vaste domenii (horca, reclame, industriale etc).

Acest teren de vanzare in Sibiu este intravilan si constructibil si are o suprafata 194, cu 2 fronturi stradale si deschidere de 16, respectiv 12 mp.

Terenul se afla într-o zona cu constructii locuice, care beneficiaza de apa, canalizare, curent, gaz.

Localizare in Sibiu: cartier Ciresica, granita cu Cisnadia (Valca Sapunului).
Cale de acces pana la teren sunt asfaltate si iluminate public.

ID: 21406

Mai puțin ^

ID: 9090592

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.






Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.04.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-investie-construibil-194-mp-calea-cisnadiiei-IDC8Ss?_gclid=1*1sqzc84*_gclid=aw*R0NMLiE3NDM2MTM0MzYuQ2p3S0NBand3TE9fQmhCMkVpd0F4MmUtMz_hkV3lhLVpQSHdNLTm5MmFPSXJxbm44VHRZSXFvM3BVX3ZDZFRQT1huM3dnN3BWUFdid2p4b0M1a01RQXZE_XOJ3RQ..*_gclid=au*MjA4NDQ2MTI1NS4xNzQ3NDgwNDA1*_gclid=MTgwMzM0MzlyMy4xNjkwNDM3NjA0*_gclid=1XTP46N9VR*_gclid=czE3NDc2NTYyMTckbzM1OCRnMSR0MTc0NzY1NiMzOCRqMCRsMCRoMA..


Comparabila 3

[← Inapoi](#) [Distribuire](#) [Salvează](#)




Teren intravilan de 650 mp de vanzare - cartierul Arhitectilor

91 000 € 140 €/m²

 Cisnădie, Sibiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Vezi informații
Dimensiuni:	Vezi informații
Card:	Vezi informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input type="checkbox"/> pavat
Împrejurimi:	Vezi informații
Media:	Vezi informații
Tip vânzare:	agenție



Bianca Solomon
Keller Williams Sibiu
☎ 0748 626 445

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!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Teren intravilan de Vânzare - Cartierul Arhitecților, Cîsnădie, Sibiu

650 mp | Deschidere la 2 străzi | Locație de viitor

Visezi la casa ta într-un cartier liniștit, dar tot mai căutat? Acest teren intravilan, situat în inima Cartierului Arhitecților, îți oferă cadrul ideal pentru construcția locuinței tale de vis sau pentru o investiție sigură!

Caracteristici cheie:

Suprafață: 650 mp

Deschidere generoasă de 24 m la două străzi – accesibilitate și vizibilitate excelente!

Utilitățile (gaz, curent, apă, canal) sunt foarte aproape

Zonă în plină dezvoltare, perfectă pentru regim rezidențial unifamilial

PUZ necesar – ideal pentru cei care doresc să-și personalizeze proiectul

Avantaje locație:

Cartier tânăr, cu infrastructură în expansiune

Aproape de Sibiu și facilități urbane

Comunitate în formare, cu potențial de creștere imobiliară rapidă

O investiție strategică pentru viitor

Terenul este ideal pentru familia care vrea să construiască inteligent, dar și pentru dezvoltatori care înțeleg potențialul unei zone în plină ascensiune.

Contactează-ne pentru detalii și vizionare! Acesta ar putea fi locul în care începe povestea casei tale.

Mai puțin ^

ID: 9380928

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 19.05.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-650-mp-de-vanzare-cartierul-arhitectilor-IDDmpi?_gl=1*1otrxtx*_gcl_au*MjA4NDQ2MTI1NS4xNzQ3NDgwNDA1*_ga*MTgwMzM0MzlyMy4xNjkwNDM3NjA0*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NDc2NTYyMTc6bzM1OCrNMSR0MTc0NzY1NjI4OCrQMcRsMCRoMA..

Centralizator Informatii de piata:

CENTRALIZATOR INFO PIATA TEREN COVASNA MAI 2025								
NR.CRT	PRET	ZONARE	SUPRAFATA	UTILITATI	DRUM ACCES	DOCUMENTATIE	SURSA	PRET/MP
1	132.000 €	Duiliu Marcu	820	la limita	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	161 €
2	91.000 €	Balon Tennis	650	la limita	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	140 €
3	139.900 €	Casa Apa	711	la limita	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	197 €
4	47.500 €	Str.Paris	475	la limita	macadam		https://www.olx.ro/d/oferta	100 €
5	89.900 €	Casa Apa	580	la limita	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	155 €
6	90.000 €	Scoala Canin	600	la limita	asfaltat		https://www.olx.ro/d/oferta	150 €
7	60.000 €	Euroil	194	la limita	asfaltat		https://www.storia.ro/ro/oferta	309 €
8	499.000 €	Casa Apa	5000	in zona	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	100 €
9	136.000 €	Casa Apa	1049	la limita	macadam		https://www.storia.ro/ro/oferta	130 €
10	159.000 €	George Mate	510	la limita	asfaltat		https://www.imobiliare.ro/	312 €
MINIM								100 €
MAXIM								312 €
MEDIU								175 €

DOCUMENTE AFERENTE PROPRIETATII

ANEXA DISTINCTA DATORITA VOLUMULUI MARE DE MACULATURA

FOTOGRAFII



Acces si vecinatati



Perspectiva imobil



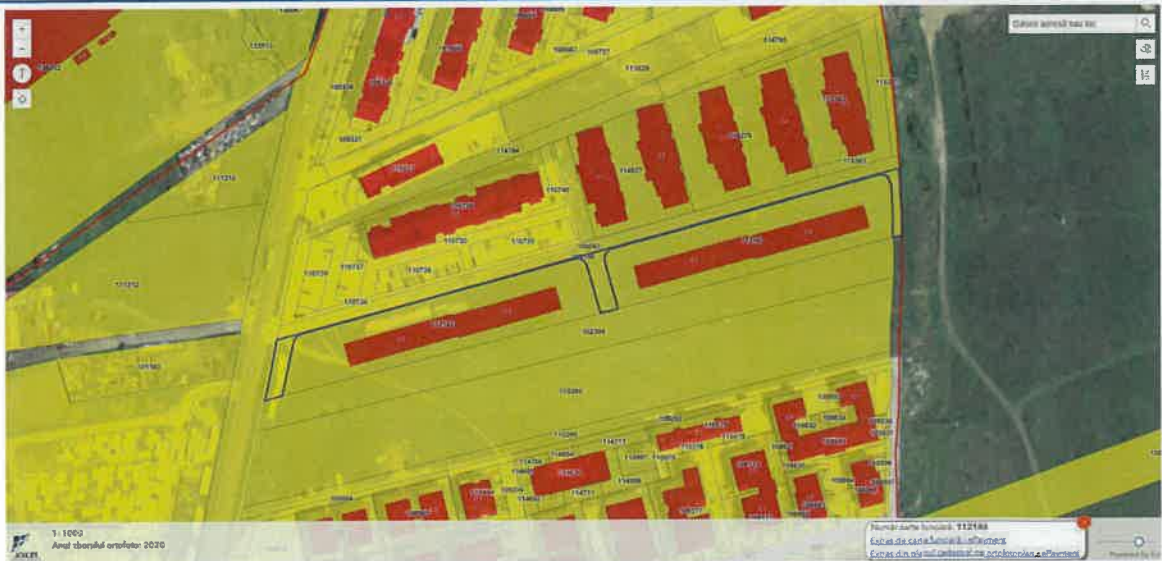


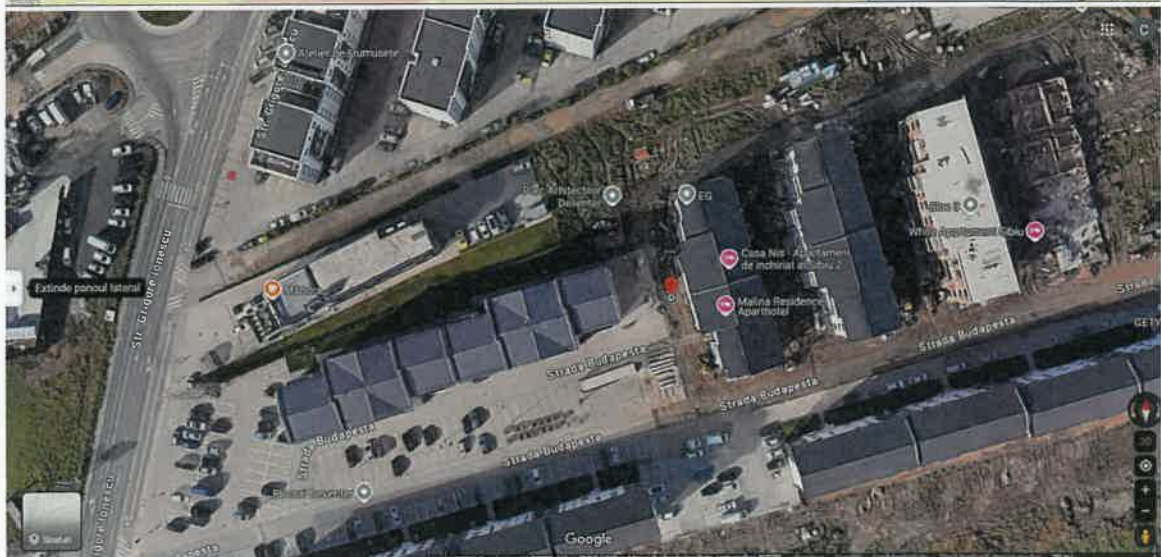
LOCALIZARE



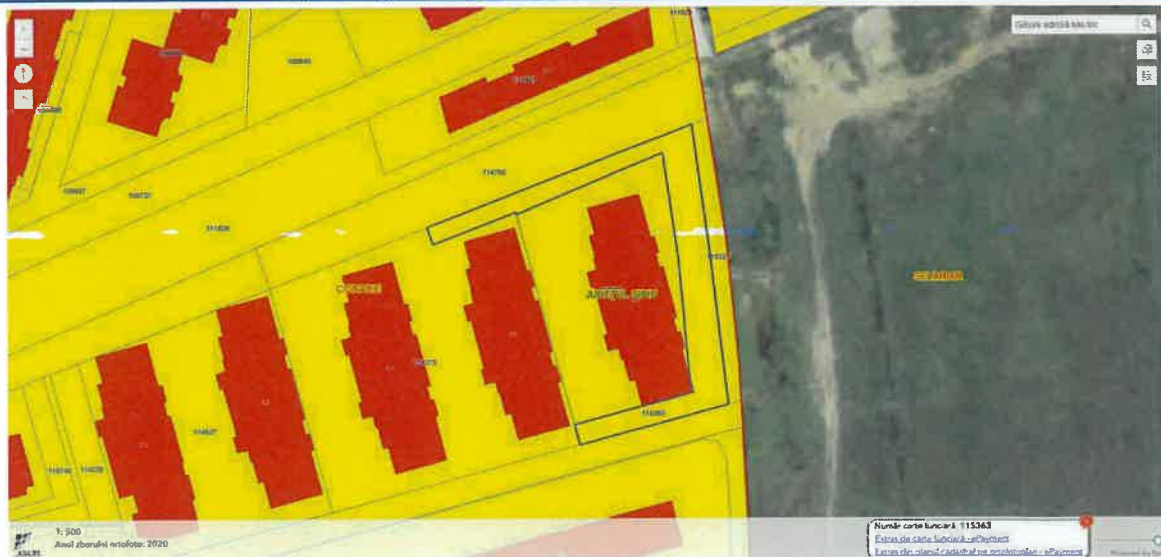


https://www.google.com/maps/dir//45.7696556,24.1485799/@45.7697589,24.1484175,133m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDMxNi4wKlXMDSoJLDEwMiExNDU1SAFQAw%3D%3D





<https://www.google.com/maps/dir//45.7697321,24.1486713/@45.7697589,24.1484175,133m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!13e0?hl=ro&entry=ttu&ep=EgovMDI1MDMxNi4wiKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D>

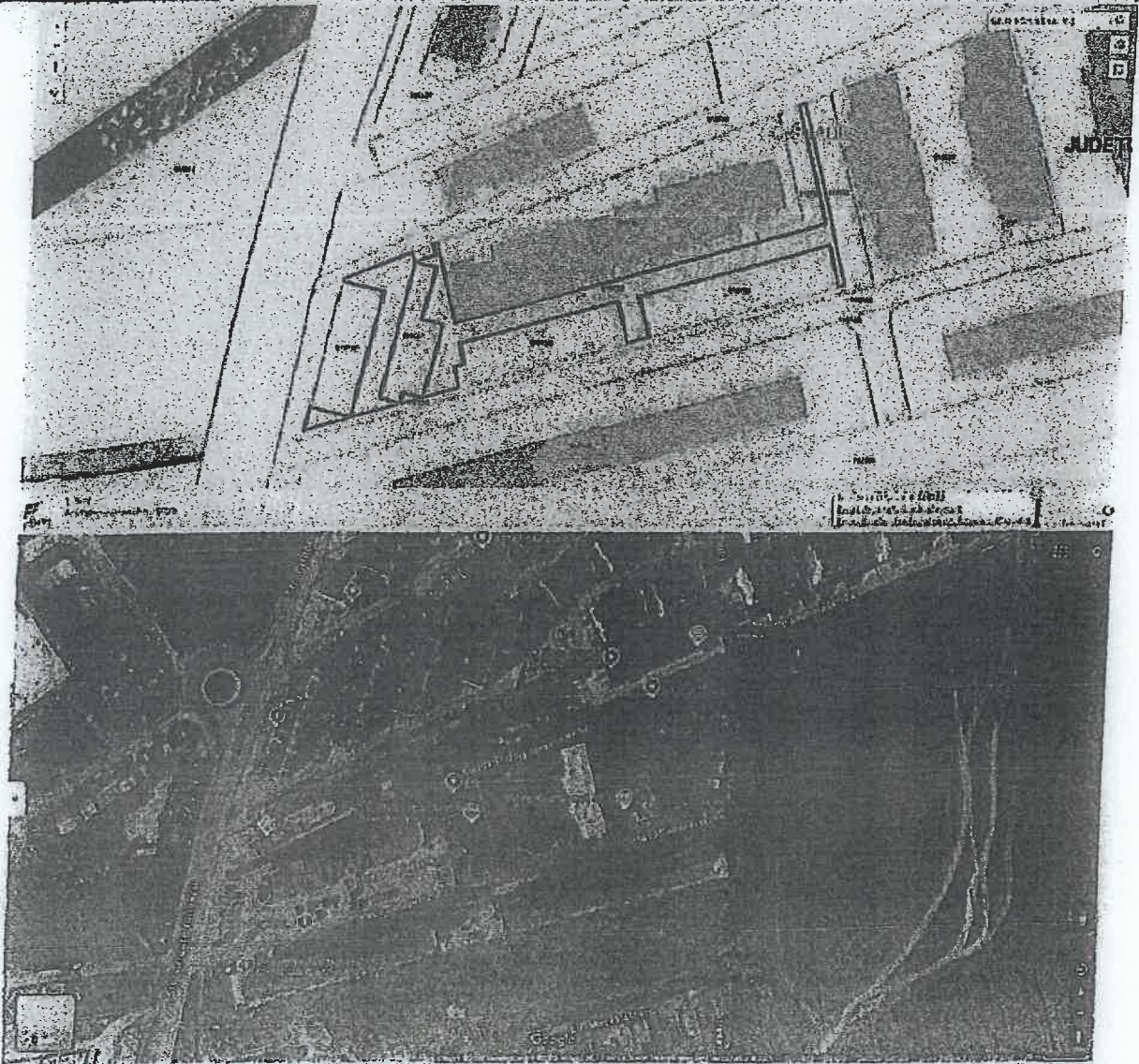




https://www.google.com/maps/dir//45.7701052,24.1504007/@45.7699057,24.1493734,265m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMxNi4wKlXMDSoJLDEwMiExNDU1SAFQAw%3D%3D



https://www.google.com/maps/dir//45.7703038,24.1497786/@45.7699057,24.1493734,265m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMxNi4wKXMDSoJlDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D



https://www.google.com/maps/dir//45.7695165,24.1480171/@45.7699057,24.1493734,265m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=ro&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMxNi4wKXMDSoJlDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA**

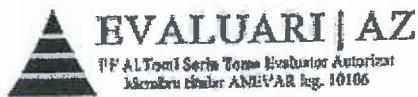


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

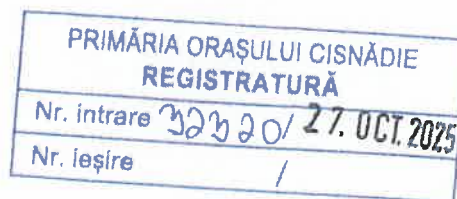


WWW.EVALUARIAZ.RO

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

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com; TEL; +40 072 006 291



OBIECTUL EVALUARII :

Teren intravilan +constructii :

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp) Teren	S(mp) Constructii	OBS
105727	105727	2226	2.226	TEREN
109563	109563	1595	1.595	TEREN+CONS
115327	115327	219	219	TEREN+CONS
116581	116581	568	568	TEREN+cons
116639	116639	615	300	TEREN+cons partial

Adresa: Loc. Cisanadie , str.Sibiului ,FN , Jud.Sibiu

Proprietar:

Terenul este:

* situat in: INTRAVILAN - PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.116581; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT SI SOCEȚATEA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA BRASOV-SUCURSALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE SIBIU C.F.116639; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.115327; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.105727; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.109563

* grevat cu servitute: NU

* zona protejată: NU

* cu interdicȚii de construire NU

* zona declarată de interes public NU

Solicitant: ORASUL CISNADIE

Utilizatori desemnați : ORASUL CISNADIE

Data inspectiei: 23.10.2025

Data evaluarii: 23.10.2025

Data raportului de evaluare: 26.10.2025

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2154/26.10.2025

SINTEZA EVALUARII

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI						
Numele Clientului	ORASUL CISNADIE					
Utilizatori desemnati	ORASUL CISNADIE					
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII						
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii Juste (de piata)in vederea notarii , in contabilitate ,					
Comanda de evaluare este emisa de (Client):	Client					
3. DATE - EVALUARE						
Data evaluarii	23.10.2025					
Data inspectiei	23.10.2025					
Nume evaluator	Al.Tomi Sorin Toma					
Nume inspector	Al.Tomi Sorin Toma					
4. DATE - PROPRIETATE						
Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate	DA				
	Documentatia cadastrala	Da				
	Extras CF	<table border="1"> <tr><td>105727</td></tr> <tr><td>109563</td></tr> <tr><td>115327</td></tr> <tr><td>116581</td></tr> <tr><td>116639</td></tr> </table>	105727	109563	115327	116581
105727						
109563						
115327						
116581						
116639						

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

	Altele	CU cu nr.729/21.10.2025		
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	Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele (descriere)
	Teren	X		
	Constructie	X		
Proprietate	Finalizata		In constructie	
Inspectia proprietatii	Completa (ext.+int.)		Partiala (doar ext.)	Fara inspectie (desktop)
	x			
Utilizarea constatata la inspectie	Tip Rezidential	Rezidentiala (locuinta)		
			Descriere	Drumuri si parcari
		Alta utilizare	Costuri de reconversie (lei)	
	Tip Comercial destinatie modificata fata de acte	Exista avize de functionare	X	
		Nu exista avize de functionare		
Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)	Teren intravilan avand categorie de folosinta –Cuti-constructii			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)	Strada		Numarul
	str	Sibiului		FN
	Bloc	Scara	Etaj	Apartment
	-	-	-	-

	<i>Localitate</i>	<i>Judet/Sector</i>
	Cisnadie	Sibiu
	<i>Alt tip de adresa</i> (ex. Tarla)	Nu este cazul
Numar Carte Funciara	105727 109563 115327 116581 116639	
Numar cadastral	105727 109563 115327 116581 116639	
Cartier/ ansamblu rezidential	median	

5. SUPRAFETE

Teren-cota exclusiva	St	EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp) Teren	S(mp) Constructii	Extras CF
		105727	105727	2226	2.226	
		109563	109563	1595	1.595	
		115327	115327	219	219	
		116581	116581	568	568	
		116639	116639	615	300	
		TOTAL		5223	4.908	

Teren-cota indiviza

Sti

6. N.A.P.

Localizare	<i>Urban</i>		<i>Rural</i>
	X		
NAP = Nivel de Activitate a Pietei	<i>RIDICAT</i>	<i>MEDIU</i>	<i>SCAZUT</i>
	(Nota propr.=4)	(Nota propr.=3)	(Nota propr.=2)
		3	
Justificare NAP	<i>Analiza pietei</i>		<i>Cerere scazuta, interes tranzactional scazut.</i>
	<i>Analiza imobilului</i>		<i>Teren intravilan Cuti-constructii, conform CU - rezidential</i>
	<i>NAP Scazut</i>		<i>Nu e cazul</i>
Amplasare imobil de tip teren	<i>Amplasare</i>	<i>Amplasare</i>	<i>Amplasare in</i>

	Primara		Secundara		strainatate		
	x						
Identificare imobil	Adresa postala		Coordonate Stereo 70		Numar cadastral		Nu s-a putut identifica
	x						
Acces	Public	Privat-exclusiv	Privat - cote indivize	Drept de trecere		Nu exista cale de acces, sau e dificil (ex. panta abrupta, apa)	
	x						
	Date/acte insuficiente - descriere situatie						
Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor; 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 (incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)	Clasa IV, sau nu e pe liste	Clasele I, II, sau III	Categorii de urgenta U1-U3		Neincadrate ("-") in clase/ categorii		
	x						
Monument istoric, sau imobil situat in zona de protectie a monumentelor, sau in zona protejata (conform listelor/hartilor publicate pe site-ul Min. Culturii/primarii)	NU		DA				
	x		Modificari neintabulate		NU	x	
					DA		
Utilitati – retea curent electric	Bransat	Blocuri noi – organizare de santier	Case – retea la limita proprietatii		Case – nebransat si nu este retea la limita proprietatii		

7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE

Există modificări neintabulate?	DA		NU		X	
	MODIFICARI NEINTABULATE					
Apartamente	Modificari interioare		Balcon suplimentar similar cu cele de pe aceeași coloană		Extindere în spațiul comun (descriere)	
			DA	NU		
care e posibil să necesite Autorizație de construire						
	Case	Modificari interioare-pereti	Pod/ Subsol recompartimentate	Anexe	Extindere orizontală	Extindere verticală (etaj suplimentar)
Proprietati Comerciale - descriere						
Alte tipuri de modificari neintabulate-descriere	Nu sunt					
Evaluarea s-a realizat FARA a se lua în considerare modificările neintabulate constatate.						

8. VALORI

VP = VALOAREA DE PIATA totala ($VP=Vc+Vt$)	4.030.400	LEI	793.100	EUR
Vc = Valoare constructie/constructii (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) $Vc=Vcp+Va+Vlp+Vb$	933.000	LEI	183.700	EUR
Vt = Valoare teren (cota exclusivă)	3.097.400	LEI	609.400	EUR
Curs de schimb LEI/EUR	5.0381			

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

(BNR-la data evaluarii)

CENTRALIZATOR VALORI:

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp)	VALOARE JUSTA ESTIMATA		VALOARE JUSTA ESTIMATA			
			TEREN		CONSTRUCTII		TOTAL	
			LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
105727	105727	2226	1.305.200	256.800			1.305.200	256.800
109563	109563	1595	935.200	184.000	555.000	109.200	1.490.200	293.200
115327	115327	219	137.200	27.000	76.000	15.000	213.200	42.000
116581	116581	568	345.600	68.000	198.000	39.000	543.600	107.000
116639	116639	615	374.200	73.600	104.000	20.500	478.200	94.100
TOTAL			3.097.400	609.400	933.000	183.700	4.030.400	793.100

9. OBSERVATII

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

Nu sunt

Ipoteze speciale

- Nu sunt

Nume si prenume evaluator

Semnatura si parafa

AL.TOMI SORIN TOMA

Legitimatia nr. 10106



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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE****Stimate beneficiar,**

In urma solicitarii dvs. de evaluare din 23.10.2025 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 **23.10.2025**, data când s-a efectuat inspecția proprietății.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE JUSTA PROPRIETATE, din care	4.030.400 LEI, echivalent 793.100 EURO
Valoarea justa a terenului	397.400 lei, echivalent 609.400 EURO
Valoarea justa constructii	933.000 lei echivalent 183.700
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	
Metoda costului de inlocuire net	

CENTRALIZATOR VALORI :

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp)	VALOARE JUSTA ESTIMATA TEREN		VALOARE JUSTA ESTIMATA CONSTRUCTII		VALOARE JUSTA ESTIMATA TOTAL	
			LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
105727	105727	2226	1.305.200	256.800			1.305.200	256.800
109563	109563	1595	935.200	184.000	555.000	109.200	1.490.200	293.200
115327	115327	219	137.200	27.000	76.000	15.000	213.200	42.000
116581	116581	568	345.600	68.000	198.000	39.000	543.600	107.000
116639	116639	615	374.200	73.600	104.000	20.500	478.200	94.100
TOTAL			3.097.400	609.400	933.000	183.700	4.030.400	793.100

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 și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul/utilizatorul evaluării sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o evaluare în mod adecvat aplicând 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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

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	14
(a) Activul (activele) supus evaluarii	14
(b) Clientul (clientii)	15
(c) Utilizarea desemnata	15
(d) Utilizatorul desemnat.....	15
(e) Evaluatorul	15
(f) Moneda evaluarii	16
(g) Data evaluarii	16
(h) Tipul valorii utilizate	16
(i) Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	16
(j) Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul.....	16
(k) Ipoteze semnificative si ipoteze speciale	17
(l) Specialist: utilizarea si rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii.....	18
(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	18
(n) Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate	18
(o) Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului.....	18
(p) Conformitatea cu SEV	18
(q) Riscul evaluarii	19
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR.....	21
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:.....	21
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:.....	21
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:	21
II.4. Informatii despre amplasament:.....	24
II.5. Descrierea proprietatii:	24
II.6. Date privind impozitele si taxele:	25
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:.....	25
CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	26
III.1 Analiza preliminara a economiei:.....	26
III.2. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:	26
III.3. Analiza ofertei competitive:	27
III.4. Analiza cererii:.....	27
III.5. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:.....	27
CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	29
CAPITOLUL V. EVALUARE	30

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

V.1. Metodologia de evaluare:.....	30
V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata	31
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII	35
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....	37
LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....	37
FOTOGRAFII.....	37
ANEXA – Griile DE CALCUL	40
OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE.....	42
DOCUMENTE	<i>Error! Bookmark not defined.</i>

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE****TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII****Activul (activele) supus evaluarii****- Teren intravilan:**

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp)	S(mp)
		Teren	Constructii
105727	105727	2226	2.226
109563	109563	1595	1.595
115327	115327	219	219
116581	116581	568	568
116639	116639	615	300
TOTAL		5223	4.908

- Imprejmuire: fara imprejmuire
- Utilitatile: da
- Conform certificat de urbanism prezentat, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren Drumuri si parcari

- Situatia actuala a proprietatii:

- Adresa: Loc. Cismadie , str.Sibiului, Nr.FN

Cod postal: 555300**Identificare cadastrala:****NR.CAD****105727****109563****115327****116581****116639****Nr. Cadastral teren: -****105727****109563****115327****116581****116639****Carte funciara: -****105727****109563****115327****116581**

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

116639

UAT Cisnădie

Proprietari:

Terenul este:

* situat in: INTRAVILAN - PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.116581; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT SI SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA BRASOV-SUCURSALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE SIBIU C.F.116639; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.115327; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.105727; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.109563

* grevat cu servitute: NU

* zona protejata: NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

** 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 /comanda initiata de , ORASUL CISNADIE .

PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:

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

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

Scopul evaluarilor 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 evaluarii

RON si EURO – la cursul din data evaluarii: 5.0381

Data evaluarii

Data inspectiei: **23.10.2025**

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

Data evaluarii: **23.10.2025**

Data intocmirii raportului: **26.10.2025**

Tipul valorii utilizate

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

Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare. - *SEV 102*.

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Limitare sau restricție 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 restricții: 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-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiei-544mp-270643293>

COMPARABILA B : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiei-650mp-257629965>

COMPARABILA C: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiei-2031mp-269191626>

- 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 atentia unui corp judiciar calificat;

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

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

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

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

Nu este cazul.

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Raportat la activul analizat putem observa:

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

Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, imagini ale proprietății.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat doar utilizării desemnate și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadru 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;
- SEV 430 –EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARA

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 evaluării

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 redus 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	DA
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	105727
		109563
		115327
116581		
116639		
Altele	CU cu nr.729/21.10.2025	

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

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

Cisnadie:

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

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

Istoric

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumente istorice

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

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

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

Demografie

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

Evoluție istorică

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

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

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

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

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

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

UTILITATI EDILITARE:

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

AMBIENT:

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

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

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

II.4. Informatii despre amplasament:

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

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp) Teren	S(mp) Constructii	OBS
105727	105727	2226	2.226	TEREN
109563	109563	1595	1.595	TEREN+CONS
115327	115327	219	219	TEREN+CONS
116581	116581	568	568	TEREN+cons
116639	116639	615	300	TEREN+cons partial
TOTAL		5223	4.908	

- **Categoria de folosinta:** drumuri si parcuri—conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este plat.

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

- **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** –bransat la retea publică;
- **Apa** – nebransat la retea publică;
- **Canalizare** – nebransat la retea publică;
- **Gaze** – nebransat la retea publică;
- **Rețele de cablu TV si de telefonie** – nebransat la retea publică;

Alte constructii pe teren:

- **Drumuri si parcuri**

Caracteristici urbanistice: conform CU 729/21.10.2025 anexat

Alte observatii:

Nu sunt

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

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

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

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

III.1 Analiza preliminara a economiei:

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

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

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

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

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

Loc. Cisnădie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona cartier Arhitectilor, 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 100-200 euro/mp, zona e cotate cu nivel de activitate imobiliara:

III.3. Analiza ofertei competitive:

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

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

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

Pret min 100

Pret max 200

III.4. Analiza cererii:

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

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

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

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

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

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

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

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:100 euro/mp

PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE: 180 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 *celeii 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 (drumuri si parcar) deoarece in zona exista utilitati care sa favorizeze o astfel de dezvoltare (certificata si de certificatul de urbanism).**

V.1. Metodologia de evaluare:**EVALUAREA TERENULUI****Comparatia directa**

Metoda comparatiei directe de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa*, adica estimarea valorii se face prin analizarea 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-construcții.

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

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

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

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

VALOAREA JUSTA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	3.097.400 LEI echivalent 609.400 €
--	---

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-construcții 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 comploti-construcii 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 comploti-construcii 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.

Metoda/metodele de evaluare aplicata

“Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.” – SEV 103

Aceasta se realizeaza conform Cataloagelor Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale 2010, actualizat cu indici valabili 2024-2025;

- Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - cladiri industriale, comerciale si agricole Constructii speciale.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se stabileste valoarea ramasa, prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciierilor care afecteaza cladirea.

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire brut;
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei, respectiv pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe;
3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea deprecierei totale din costul de inlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a constructiei ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si a subansamblelor componente;
- efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in indreptar/cataloge;
- determinarea costului unitar de inlocuire pe total si pe categorii de lucrari - valori care nu contin TVA;
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de inlocuire net, prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare din cauza deprecierei totale.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul unui activ modern echivalent, la data evaluarii.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire brut ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii.

Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- deteriorarea (uzura) fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice);
- neadekvare functionala - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punctul de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus, sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus);
- depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Stabilirea uzurii fizice:

Gradul de uzura fizica s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari.

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr.67/23.08.1999, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei pe teren.

In **ANEXA B** este prezentata determinarea valorii prin metoda costului de inlocuire net

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST

4.030.400 RON, echivalent 793.100 EURO

CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII

In scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, metodele analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente. Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvate si s-a obtinut urmatoarea valoare :

-abordarea prin cost..... 4.030.400 lei echivalent 793.100 Euro

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

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

VALOAREA JUSTA ESTIMATĂ PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET	4.030.400 LEI echivalent 793.100 €
--	---

CENTRALIZATOR VALORI:

EXTRAS	CF	NR.CAD	S(mp)	VALOARE JUSTA ESTIMATA		VALOARE JUSTA ESTIMATA		TOTAL		OBS
				TEREN	CONSTRUCTII	LEI	EURO	LEI	EURO	
				LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO	
105727	105727	2226	1.305.200	256.800			1.305.200	256.800		TEREN
109563	109563	1595	935.200	184.000	555.000	109.200	1.490.200	293.200		TEREN+C
115327	115327	219	137.200	27.000	76.000	15.000	213.200	42.000		TEREN + C
116581	116581	568	345.600	68.000	198.000	39.000	543.600	107.000		TEREN +CONS
116639	116639	615	374.200	73.600	104.000	20.500	478.200	94.100		TEREN
TOTAL			3.097.400	609.400	933.000	183.700	4.030.400	793.100		

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 compliti-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 compliti-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 proprietati compliti-construcții, detinute 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 proprietati similare nu sunt încadrate în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.

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

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

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

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.

EVALUATOR

AL.TOMI SORIN TOMA



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM

LOCALIZARE PROPRIETATE GEOPRTAL ANCP

Conform schitei anexate

FOTOGRAFII

CF 109563



CF 115327



CF 116581



CF 116639



CF 105727



PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE



PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE****ANEXA – GRILE DE CALCUL**

TERENURI

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	105727	Nr. cad	105727	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		124,00	140,00	134,91
Data ofertării		Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		111,60	126,00	121,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
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)		111,60	126,00	121,42
Localizare	Cisnădie -cartier arhitecților	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar
		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	2.226,00	544	650	2.031

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-5%	0%
		-6	-6,30	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,42
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilități	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,42
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9 ml	deschidere 16 ml	2 deschideri - superior	deschidere-24 ml-
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5,30	-5,99	-6,07
Preț ajustat (Euro / mp)		100,72	113,72	115,35
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		100,72	113,72	115,35
ajustare totală brută		11	12	6
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		8,8%	8,8%	4,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	115,35	100,72	113,72	115,35
	Suprafata teren exclusiv =	2.226,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0831		
	Valoare teren exclusiv =	1305161	LEI	
	Valoare totală teren rotunjita=	1.305.200	LEI	
	echivalent	256.800	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 : nu s-a aplicat ajustare , la comparabila A ,B,C fiind situata in cartierul arhitectilor;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : s-au aplicat ajustari negative , la comparabila A, B, aceasta avand suprafata mai mica este mai atractiva pe piata imobiliara-s-a aplicat tehnica interviului

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

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

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

NR. CF	109563	Nr. cad	109563	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		124,00	140,00	134,91
Data ofertării		Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		111,60	126,00	121,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Localizare	Cisnădie -cartier arhitecților	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.595,00	544	650	2.031
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-3%	-3%	0%
		-3	-3,78	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		108,25	122,22	121,42
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		108,25	122,22	121,42
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9 ml	deschidere 16 ml	2 deschideri - superior	deschidere-24 ml-
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5,41	-6,11	-6,07
Preț ajustat (Euro / mp)		102,84	116,11	115,35
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		102,84	116,11	115,35
ajustare totală brută		9	10	6
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		7,1%	7,1%	4,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	115,35	102,84	116,11	115,35
	Suprafata teren exclusiv =	1.595,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	5,0831		
	Valoare teren exclusiv =	935189 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=	935.200 LEI		
	echivalent	184.000 EURO		

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

Ajustare

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

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare , la comparabilă A ,B,C fiind situată în cartierul arhitecților;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele dispun de utilități la distanțe aproximativ egale -tehnica interviului

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

Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustări la comparabilă , A,B ,C întrucât acestea au caracteristici similare -tehnica interviului

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

NR. CF	115327	Nr. cad	115327	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		124,00	140,00	134,91
Data ofertării		Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		111,60	126,00	121,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Localizare	Cisnădie -cartier arhitecților	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	219,00	544	650	2.031

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		3%	3%	5%
		3	3,78	6,07
Preț ajustat (Euro / mp)		114,95	129,78	127,49
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		114,95	129,78	127,49
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9 ml	deschidere 16 ml	2 deschideri - superior	deschidere-24 ml-
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5,75	-6,49	-6,37
Preț ajustat (Euro / mp)		109,20	123,29	121,12
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		109,20	123,29	121,12
ajustare totală brută		9	10	12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		7,3%	7,3%	9,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	123,29	109,20	123,29	121,12
	Suprafata teren exclusiv =	219,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0831		
	Valoare teren exclusiv =	137247	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita =	137.200	LEI	
	echivalent	27.000	EURO	

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

Ajustare

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

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare , la comparabilă A ,B,C fiind situată în cartierul arhitecților;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele dispun de utilități la distanțe aproximativ egale -tehnica interviului

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

Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustări la comparabilă , A,B ,C întrucât acestea au caracteristici similare -tehnica interviului

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

NR. CF	116581	Nr. cad	116581	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		124,00	140,00	134,91
Data ofertării		Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		111,60	126,00	121,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
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)		111,60	126,00	121,42
Localizare	Cisnădie -cartier arhitecților	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	568,00	544	650	2.031

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	0%	5%
		0	0,00	6,07
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	127,49
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	127,49
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9 ml	deschidere 16 ml	2 deschideri - superior	deschidere-24 ml-
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5,58	-6,30	-6,37
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,12
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,12
ajustare totală brută		6	6	12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4,5%	4,5%	9,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	119,70	106,02	119,70	121,12
	Suprafata teren exclusiv =	568,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0831		
	Valoare teren exclusiv =	345598	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	345.600	LEI	
	echivalent	68.000	EURO	

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

Ajustare

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

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare , la comparabila A ,B,C fiind situată în cartierul arhitecților;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafață : s-au aplicat ajustări pozitive , la comparabila C aceasta având suprafața mai mare este mai atractivă pe piața imobiliară-s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele dispun de utilități la distanțe aproximativ egale -tehnica interviului

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

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

NR. CF	116639 Nr. cad		116639	
	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		124,00	140,00	134,91
Data ofertarii		Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		111,60	126,00	121,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Localizare	Cisnadie -cartier arhitecților	Cisnadie-similar	Cisnadie-similar	Cisnadie-similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	121,42
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	615,00	544	650	2.031

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	0%	5%
		0	0,00	6,07
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	127,49
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		111,60	126,00	127,49
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9 ml	deschidere 16 ml	2 deschideri - superior	deschidere-24 ml-
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5,58	-6,30	-6,37
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,12
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		106,02	119,70	121,12
ajustare totală brută		6	6	12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4,5%	4,5%	9,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	119,70	106,02	119,70	121,12
	Suprafața teren exclusiv =	615,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,0831		
	Valoare teren exclusiv =	374195	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	374.200	LEI	
	echivalent	73.600	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. Cuantumul negocierii este 10% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare , la comparabila A ,B,C fiind situata in cartierul arhitectilor;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

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

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

CONSTRUCTII

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Anexa B										
Drumuri, platforme, alei și cale ferată		Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale - Ed IROVAL București								
FIȘA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI										
METODA COSTURILOR SEGREGATE										
I. DATE DE REFERINȚĂ		CAD		109563						
Denumire și adresă obiectiv:		platforma dale								
Suprafața construită		Sc (mp) = 1.595,0				curs bnr		5,0831		
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 1.595,0								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LE/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat	Total cost (LE)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total LE	
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=FxGxE	
Platforma dale										
1	PEPAB	1.595,0	235,0	2,459	577,889	921.732,2	1,000	1,003	924.497,4	II 199
Total									924.497,4	
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (Euro)									924.497,4	
UZURA FIZICA		20%	184899							
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ		0%								
DEPRECIERE EXTERNĂ		20%	184899							
DEPRECIERE TOTALĂ		369799								
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE (LEI)						555.000	LEI	348	68	
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE EURO						109.200	EURO			

Construcție specială -platforma dale, vechime 5 ani , durata de viață 30 ani, uzura fizică aferentă aprox.20 %

Uzura fizică a fost stabilită conform normativului P135/1999 datorită caracteristicilor și vizualizării -grad normal de uzură, vârsta cronologică 5 ani , durata de viață 30 ani pentru structura , grad de întreținere bun, uzura fizică totală de aprox 30% din catalog

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Drumuri, platforme, alei și cale ferată		Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale - Ed								
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI										
METODA COSTURILOR SEGREGATE										
I. DATE DE REFERINȚĂ		CAD		115327						
Denumire și adresă obiectiv:		platforma dale								
Suprafața construită		Sc (mp) = 219,0		curs bnr 5,0831						
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 219,0								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LE/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat	Total cost (LE)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total LE	
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=FxGxE	
Platforma dale										
1	BPBAB	219,0	235,0	2,459	577,889	126.557,6	1,000	1,003	126.937,3	1199
Total									126.937,3	
Terasa										
2									0,0	
Total									0,0	
									126.937,3	
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (Euro)									126.937,3	
UZURA FIZICA		20%	25387							
DEPRECIERE FUNCTIONALA		0%								
DEPRECIERE EXTERNA		20%	25387							P/U
DEPRECIERE TOTALA			50775							Lei
VALOAREA DE INLOCUIRE (LEI)						76.000	LEI		323	Euro
VALOAREA DE INLOCUIRE EURO						15.000	EURO			64
Construcție specială -platforma dale, vechime 5 ani , durata de viață 30 ani, uzura fizică aferentă aprox.20 %										
Uzura fizică a fost stabilită conform normativului P135/1999 datorită caracteristicilor și vizualizării -grad normal de uzură,varsta										

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Drumuri, platforme, alei si cale ferata		Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire pt cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale - Ed								
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI										
METODA COSTURILOR SEGREGATE										
I. DATE DE REFERINTA		CAD		116581						
Denumire și adresă obiectiv:		platforma dale								
Suprafața construită		Sc (mp) = 568,0				curs bnr		5,0831		
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 568,0								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LE/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat	Total cost (LE)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total LE	
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=FxGxE	
Platforma dale										
1	PBPAB	568,0	235,0	2,459	577,889	328.240,7	1,000	1,003	329.225,4	1199
Total									329.225,4	
Terasa										
2									0,0	
Total									0,0	
									329.225,4	
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (Euro)									329.226,4	
UZURA FIZICA		20%	65845							
DEPRECIERE FUNCTIONALA		0%								
DEPRECIERE EXTERNA		20%	65845							P/U
DEPRECIERE TOTALA			131690							Lei
VALOAREA DE INLOCUIRE (LEI)					198.000	LEI			843	166
VALOAREA DE INLOCUIRE EURO					39.000	EURO				
Construcție speciala -platforma dale, vechime 5 ani , durata de viata 30 ani, uzura fizica aferenta aprox.20 %										
Uzura fizica a fost stabilita conform normativului P135/1999 datorita caractersticilor si vizalalazarii -grad normal de uzura,varsta										

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2154

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Drumuri, platforme, alei și cale ferată		Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale - Ed								
		FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI								
		METODA COSTURILOR SEGREGATE								
I. DATE DE REFERINȚĂ		CAD		116639						
Denumire și adresă obiectiv:		platforma dale								
Suprafața construită		Sc (mp) = 300,0				curs bnr		5,0831		
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 300,0								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LE/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat	Total cost (LE)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total LE	
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=FxGxE	
Platforma dale										
1	PBPAB	300,0	235,0	2,459	577,889	173.366,6	1,000	1,003	173.886,6	199
Total									173.886,6	
Terasa										
2									0,0	
Total									0,0	
									173.886,6	
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (Euro)									173.886,6	
UZURA FIZICĂ		20%	34777							
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ		0%								
DEPRECIERE EXTERNĂ		20%	34777							P/U Euro
DEPRECIERE TOTALĂ			69555							Lei
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE (LEI)						104.000		LEI		443 87
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE EURO						20.500		EURO		
Construcție specială -platforma dale, vechime 5 ani , durata de viață 30 ani, uzura fizică aferentă aprox.20 % Uzura fizică a fost stabilită conform normativului P135/1999 datorită caracteristicilor și vizualizării -grad normal de uzură, vârsta										

CENTRALIZATOR VALORI

EXTRAS CF	NR.CAD	S(mp)	VALOARE JUSTA ESTIMATA TEREN		VALOARE JUSTA ESTIMATA CONSTRUCTII		VALOARE JUSTA ESTIMATA TOTAL		OBS
			LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO	
			105727	105727	2226	1.305.200	256.800		
109563	109563	1595	935.200	184.000	555.000	109.200	1.490.200	293.200	TEREN+C
115327	115327	219	137.200	27.000	76.000	15.000	213.200	42.000	TEREN + C
116581	116581	568	345.600	68.000	198.000	39.000	543.600	107.000	TEREN +CONS
116639	116639	615	374.200	73.600	104.000	20.500	478.200	94.100	TEREN
TOTAL			3.097.400	609.400	933.000	183.700	4.030.400	793.100	

OFERTE COMPARABILE

Comparabila A

imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 544 mp

67.500 €
124.08 € / mp

Rate de la 1.528 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Andreea Nicoleta
Consultant imobiliar
MAAC Imobiliare **PRO**

0722622403
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten:

Localizare

0722622403
Apelează acum

Cere detalii prin email

Numele tău

Telefon

Email

* Bună ziua! Mă interesează acest teren pentru construcții de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

Trimite mesaj

Descriere teren

MAAC Imobiliare vă oferă spre vânzare un teren ideal pentru construcție: ? Locație excelentă - chiar înaintea de sensul giratoriu de la fosta fabrică de lapte! ? Suprafață: 544 mp ? Deschidere: 16 ml ? Regim de înălțime: P+1+M (conform PUZ și certificat urbanism) ? Utilități: ? Curent electric pe teren ? Apă, gaz și canalizare în zonă ? Zonă în plină dezvoltare - ideală pentru casă sau investiție! ? Contactează-ne pentru detalii sau programare la vizionare specificând: ID CP2505026 ? MAAC Imobiliare - găsim locul perfect pentru tine!

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

Teren Intravilan | 554 Mp | Calea Cisnădiei - 67.500 €
Arhitecilor - Calea Cisnădiei, Sibiu - Vezi Hartă

Salvează **0722622403**
Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: XCSI130BS Actualizat în: 14 Octombrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Utilități

Amenajare străzi: Asfaltate, Mijloace de transport în comun, Iluminat stradal

Alte caracteristici: Acces auto

Comision: standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitecilor-calea-cisnadiiei-544mp-270643293>

Comparabila B

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

Teren intravilan de 650 mp de vanzare - cartierul Arhitecilor
Arhitecilor - Calea Cisnădiei, Sibiu - Vezi Hartă

91.000 €
140 €/mp

Rate de la 2.060 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

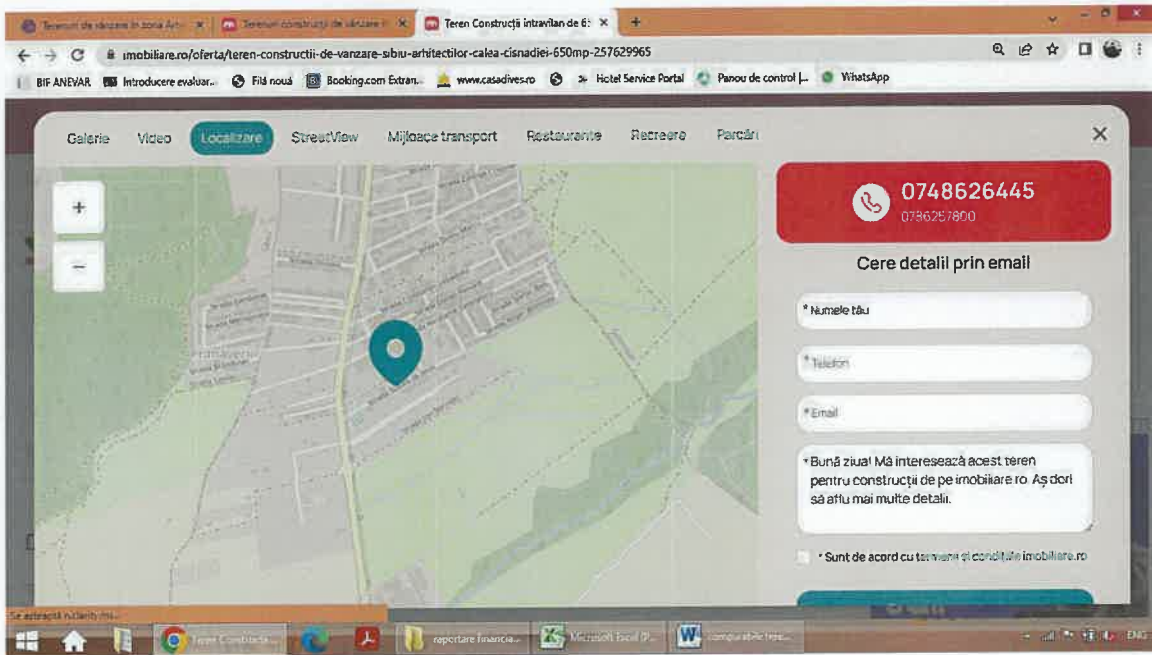
Partener Imobiliare.ro Finance

Bianca Maria Solomon
Consultant Imobiliar REALTOR
KW Sibiu (PRO)

0748626445
0786267800

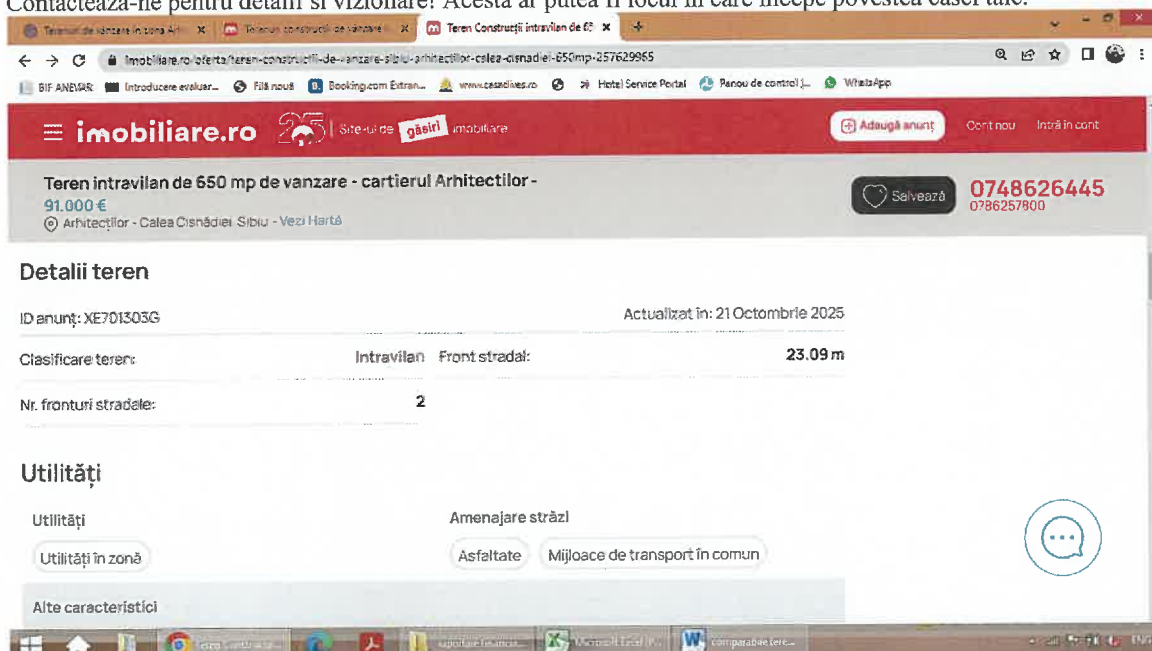
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten



Descriere teren

Teren Intravilan de Vanzare - Cartierul Arhitectilor, Cisnădie, Sibiu 650 mp | Deschidere la 2 strazi | Locatie de viitor Visezi la casa ta intr-un cartier linistit, dar tot mai cautat? Acest teren intravilan, situat in inima Cartierului Arhitectilor, iti ofera cadrul ideal pentru constructia locuintei tale de vis sau pentru o investitie sigura! Caracteristici cheie: Suprafata: 650 mp Deschidere generoasa de 24 ml la doua strazi - accesibilitate si vizibilitate excelenta Utilitatile (gaz, curent, apa, canal) sunt foarte aproape Zona in plina dezvoltare, perfecta pentru regim rezidential unifamilial PUZ necesar - ideal pentru cei care doresc sa-si personalizeze proiectul Avantaje locatie: Cartier tanar, cu infrastructura in expansiune Aproape de Sibiu si facilitati urbane Comunitate in formare, cu potential de crestere imobiliara rapida O investitie strategica pentru viitor Terenul este ideal pentru familia care vrea sa construiasca inteligent, dar si pentru dezvoltatori care inteleg potentialul unei zone in plina ascensiune. Contacteaza-ne pentru detalii si vizionare! Acesta ar putea fi locul in care incepe povestea casei tale.



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiiei-650mp-257629965>

Comparabila C

The screenshot displays a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The main heading is "Teren 2031 mp pentru dezvoltare rezidentiala - Arhitecților". The price is listed as **274.000 €** (134.91 €/mp). The location is "Arhitecților - Calea Cisnădiei, Sibiu - Vezi Hartă". A contact number **0747602276** is prominently displayed. Below the main image, there is a "Localizare" (Location) section with a map showing the plot's position in a residential area. The map includes a price tag of "€ 295 OK". The website interface also shows navigation options like "Căutare", "Localizare", "StreetView", and "Mijloc de transport".

Va prezentăm spre vânzare un teren cu un excelent potențial investițional, amplasat în Zona Arhitecților. Caracteristici principale: Suprafața totală: 2.031 mp Deschidere: 24 ml Adâncime: 84 ml Forma regulată, potrivită pentru lotizare sau construcție unitară Amplasat într-o zonă în plină dezvoltare rezidențială Avantaje investiționale: Poziționare într-un cartier nou, cu cerere ridicată pentru locuințe moderne Dimensiuni ce permit proiecte rezidențiale cu randament ridicat (locuințe individuale, duplexuri sau unități colective mici) Acces facil către principalele artere și zone de interes ale orașului Inconjurat de construcții recente, ceea ce asigură atractivitatea imediată pentru viitorii cumpărători Utilități: Rețele de apă, canalizare, gaz și electricitate disponibile în zona Destinație recomandată: Dezvoltare rezidențială individuală sau colectivă mică Investiție

pe termen mediu si lung, cu valoare in crestere constanta datorita dezvoltarii continue a zonei . Un teren potrivit pentru dezvoltatorii care doresc sa valorifice potentialul ridicat al Zonei Arhitectilor.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of 2031 square meters, intended for residential development, located in Arhitectilor, Sibiu. The price is listed as 274,000 €. The plot is classified as 'Intravilan' with a street frontage of 24.24 meters and one street frontage. The listing was updated on August 25, 2025. The page includes a search bar, navigation links, and a contact information box with a phone number 0747602276. The browser's address bar shows the URL: https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiei-2031mp-269191626. The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including a browser, a file explorer, and Microsoft Excel.

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren 2031 mp pentru dezvoltare rezidențială - Arhitectilor -
274.000 €
Arhitectilor - Calea Cisnădiei Sibiu - Vezi Hartă

Salvează 0747602276
0746965864

ID anunț: X7D51303V Actualizat în: 25 August 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	24.24 m
Nr. fronturi stradale:	1		

Utilități

Amenajare străzi Alte caracteristici

Pietruite Parcelabil

Puncte de interes

Milioane transport

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitectilor-calea-cisnadiei-2031mp-269191626>

DOCUMENTE

DUPLICAT



VLAD & BIRSAN
SOCIETATE
PROFESIONALĂ
NOTARIALĂ



PAGINĂ ALBĂ



S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

Societatea "REZIDENTIAL CIRSICA OTMAN" este o persoană juridică română, cu sediul în mun. Sibiu, Bulevardul Registrului Comerțului Sibiu su... nr. 174/175/07.04.2017, având Cod Unic de Inregistrare 37360254, atribuit fiscal RO, reprezentată la încheierea prezentului act prin asociat unic și administrator, domnul **BALAN ALEXANDRU CĂLIN**, cetățean român, domiciliat în mun. Sibiu de identitate seria SB, nr. 002744, cunoscând că SPCLEP Sibiu, în vîrstă de 18.03.2019, valabilă până la data de 26.07.2029, declar prin prezenta, în condițiile art. 562 alin. 2 din Codul civil, că renunșă la dreptul de proprietate asupra întregului imobil, situat administrativ în intravilanul loc. Cisnădie, județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară 116639 Cisnădie, cu număr cadastral 116639, de sub A1, reprezentând teren în suprafață de 615 mp, având categoria de folosință „arabil” (teren nelmprejmuit), dobândit cu titlu de cumpărare, în baza Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 3161/18.09.2018 de către notar public Tolciu Tudor Flaviu, cu sediul în mun. Sibiu, conform încheiere nr. 84879/20.09.2018, 98571/31.10.2018, 98931/01.11.2018, 113432/19.12.2018, 114800/28.12.2018 (OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 109753/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 84875 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109196/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 98926 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 98926 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 98931 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 98571 din 31/10/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cisnădie, inregistrata prin incheierea nr. 84879 din 20/09/2018), ca urmare a dezmembrării, conform Actului De Dezlipire autentificat sub nr. 1531 din data de 22.07.2025 de către Birsan Alexandra, notar Public, cu sediul în mun. Sibiu, întabulat în cartea funciară cu încheierea nr. 83723/23.07.2025 cf și ca urmare a partajului, conform Actului de partaj autentificat sub nr. 2258 din data de 09.10.2025 de către Birsan Alexandra, Notar Public, cu sediul în mun. Sibiu, întabulat în cartea funciară cu încheierea nr. 115968/10.10.2025 cf.

Menționez că asupra imobilului identificat mai sus, sub Cl, este întabulat dreptul de SUPERFICIE și dreptul de SERVICIUTE SUBTERANA și AERIANA, cu titlu gratuit, asupra imobilului de sub A.1, încheierea nr. 6213 din 28/01/2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în favoarea SOCIETĂȚII DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD S.A. BRAȘOV-SUCURSALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE SIBIU, în baza Actului notarial nr. 170 din data de 25.01.2019 autentificat de notar public Tolciu Tudor Flaviu, cu sediul în mun. Sibiu, care se menține.

Declar, în numele și pentru societatea pe care o reprezint, că imobilul descris mai sus nu este grevat de alte sarcini și servituți, cu excepția celor precizate mai sus, conform extrasului de carte funciară nr. 117190/14.10.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară



Sibiu, iar impozitul pentru imobilul identificat mai sus este achitat la zi, așa cum rezultă și din certificatul de atestare fiscală nr. 2637/14.10.2025, eliberat de Primăria orașului Cisnădie, județul Sibiu.

Am cunoștință de prevederile art. 562 alin. 2 Cod civil coroborate cu art. 889 alin. 1 Cod civil, potrivit cărora dreptul se stinge prin înscrierea prezentei declarații în Cartea Funciară, localități Cisnădie, jud. Sibiu, pe a cărei rază teritorială se află imobilul descris mai sus. În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului pentru protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date noi, subsemnatul Balan Alexandru-Aurel, declar că sunt de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehoredactat de Societatea Profesională Notarială "Balansud" și Birsan Alexandra", cu sediul în municipiul Sibiu, 45, județul Sibiu, azi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva societății notariale și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva societății notariale, 3 exemplare au fost eliberate părților și în vederea înscrierii în cartea funciară, în condițiile art. 54 din Legea nr. 7/1996 se va transmite în format electronic.

DECLARANTĂ,
societatea „REZIDENȚIAL CIREȘICA SUD” S.R.L.,
- prin reprezentant legal,
s.s. BALAN ALEXANDRU-AUREL

- autentificarea pe verso -

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
- SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ -
„VLAD OLIMPIA GEORGETA ȘI BÎRSAN ALEXANDRA”
Licență de funcționare nr. 124/2025/29.04.2025
Sibiu, Al. Frații Buzzești nr. 9, sc. B, ap. 45, jud. Sibiu
Tel./Fax: 0269/233.216, e-mail: spon_vladbirsan@yahoo.com



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2349
Anul 2025 luna OCTOMBRIE ziua 16

În fața mea, **BÎRSAN ALEXANDRA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
- **BALAN ALEXANDRU AUREL S.P.** - cetățean român, domiciliat în mun.Sibiu, -p-tor, jucător Sibiu, identificat prin cartea de identitate seria... nr. 88.2922, emisă de SPLEP Sibiu, la data de 18.03.2019, valabilă până la data de 26.07.2029, în calitate de reprezentant legal al societății **REZIDENȚIAL CIREȘICA SUD S.R.L.** - persoană juridică română, cu sediul în mun. Sibiu, -ul Sibiu, înregistrată la Registrul Comertului Sibiu sub nr. J32/473/07.04.2017, având Cod Unic de înregistrare 37360254, atribuit fiscal RO,

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

În temeiul art.12 litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput taxa de notare în suma de 75 lei, cod 2.4.1, cu chitanța nr. 0772953/2025.
S-a încasat onorariul în suma de 200 lei + 42,00 lei tva, cu factura nr. 1459/2025.

NOTAR PUBLIC,
s.s. **Birsan Alexandra**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Birsan Alexandra, Notar public, astăzi, data autentificării actului, care încheieși forță probantă ca originalul.





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.cisnadia.ro>, E-mail: primarie@cisnadia.ro



Nr. 31364 din 16/10/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 729 din 21/10/2025

În scopul: EVALUARE IMOBILE TERENURI PENTRU EVIDENTA CONTABIALA

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu domiciliul în județul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă -
cod poștal 555300, PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
0372/714179, e-mail - înregistrată la nr. 31364 din 16/10/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, SIBIULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 115327;116639;116581;105727;109563 nr. topografic / nr. cadastral/

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

* situat în: INTRAVILAN - PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.116581; ORASUL
CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT SI SOCETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA
SUD SA BRASOV-SUCURSALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE SIBIU C.F.116639; ORASUL
CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.115327; ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.105727; ORASUL
CISNADIE, DOMENIUL PRIVAT C.F.109563

* grevat cu servitute: NU

* zona protejata: NU

* cu interdicții de construire NU

* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: ARABIL

* destinatia: DRUMURI SI PARCARI CONFORM AUTORIZATIILOR EMISE, EXCEPTIE CF 116639 PENTRU
CARE NU A FOST EMISA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021;

* reglementari fiscale: H.C.L.149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:
- * POT:
- * CUT:
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI
- * SUPRAFATA TERENULUI= 5223MP

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
EVALUARE IMOBILE TERENURI PENTRU EVIDENȚA CONTABILĂ

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,
Orlățan Mircea

Secretar General,
Szasz Daniela Maria



Arhitect șef,
Jula Daniela

Intocmit,
Marius Popescu

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr SCUTIT TAXE din 21.10.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 21.10.2025.

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. 105727 Cisnadie

Nr. cerere	118472
Ziua	16
Luna	10
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:814
Nr. topografic:4669/3/1

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105727	2.226	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42397 / 08/04/2025 Act Administrativ nr. 93, din 25/07/2001 emis de PRIMARIA CISNADIE, Inventarul centralizat al bunurilor care aparțin domeniului privat al Orasului Cisnadie; Act Administrativ nr. 8017, din 24/03/2025 emis de PRIMARIA CISNADIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 07/04/2025 emis de Chilom Stefan Daniel; Act Administrativ nr. 98, din 24/03/2025 emis de PRIMARIA CISNADIE;	
B11 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1) ORASUL CISNADIE , DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.576
8	9	4.0
9	10	8.787
10	11	29.146
11	12	34.744
12	13	9.742
13	14	28.36
14	15	82.25
15	16	37.549
16	17	37.36
17	1	7.969

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/10/2025, 16:37

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109563 Cisnadie

Nr. cerere	118473
Ziua	16
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195921545



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1309
Nr. topografic:4667/2

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109563	1.595	Teren neimprejmuit; arabil

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46009 / 16/04/2025		
Act Administrativ nr. 93, din 27/05/2001 emis de PRIMARIA CISNADIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie, din 25/03/2025 emis de Chilom Stefan Daniel; Act Administrativ nr. 98, din 24/03/2025 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 8019, din 24/03/2025 emis de PRIMARIA CISNADIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13569, din 19/05/2025 emis de Primaria orasului Cisnadie;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) ORASUL CISNADIE , DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

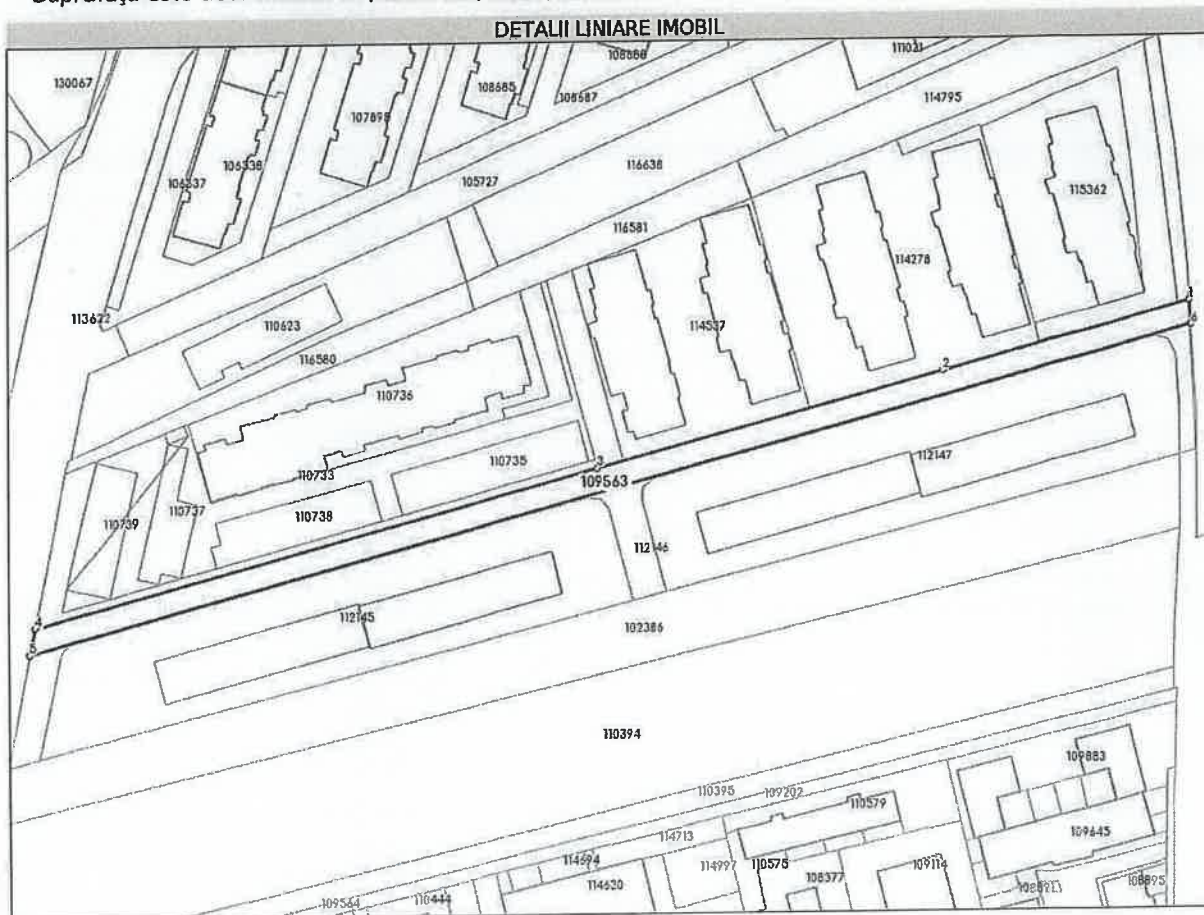
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109563	1.595	arabil

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.595	-	-	4667/2	Teren Neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	60.267
2	3	83.914
3	4	136.685
4	5	6.362
5	6	282.624
6	1	5.8

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2025, 16:39

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

Achizitie directa initiata din catalogul electronic

Cod unic achizitie: DA39054507

Informatii generale	
DENUMIRE ACHIZITIE: PIESE PENTRU COMPRESOARE DE AER	Data publicare: 10.10.2025 10:48
Cod si denumire CPV: 42124330-6 Piese pentru compresoare de aer (Rev.2)	Data finalizare: 10.10.2025 12:20
Finantare prin fonduri comunitare: Nu	Data de raspuns a ofertantului: 10.10.2025 10:50
Tip de contract: Furnizare	Data de raspuns a autoritatii contractante: 10.10.2025 12:20
Stare: Oferta acceptata	

Autoritatea contractanta	Operator economic
Denumire: Orasul Cisnadie	Denumire: S.C. Tehnoplus Medical Service S.R.L
CUI: 4406002	CUI: 38022073
Adresa: Strada P-ta. Revoluției, nr. 1, Sector: -, Judet: Sibiu, Localitate: Cisnadie, Cod postal: 555300	Adresa: Strada: Odobesti, nr. 1, Sector: 3, Judet: Bucuresti, Localitate: Bucuresti, Cod postal: 032151
Localitatea, Tara: Cisnadie, Romania	Localitatea, Tara: Bucuresti, Romania
Telefon: +40 372714179	Telefon: +40 213485272
E-mail: primarie@cisnadie.ro	E-mail: office@tpmservice.ro
	Website: https://www.tpmservice.ro

Informatii cumparare directa	
Descriere	pachet materiale revizie compresor Boge S50-3: 1 buc. Kit de revizie CAIRPAC 3000h (contine: cartus filtru de aspiratie, filtru ulei, set garnituri si corpuri de uzura), pret 7065 lei/ buc. fara tva 25 litri Ulei Boge Syprem, pret 215,38 lei/litru 1 buc. kit service electrovalva, pret 1205 lei/ buc. fara tva
Conditii de livrare	Orasul Cisnadie
Conditii de plata	Conf. clauzelor contractuale

Repere achizitionate	Cantitate	Valoare achizitie (RON fara TVA)
MATERIALE REVIZIE COMPRESOR AER BOGE S50-3	Solicitata: 1	Pret estimat: 13.654,50
Numar de referinta: OFCL001205	Ofertata: 1	Pret de vanzare: 13.654,50
Pret de catalog: 13.654,50 RON/pachet		Valoare estimata: 13.654,50
Cod si denumire CPV: 42124330-6 - Piese pentru compresoare de aer (Rev.2)		Valoare de vanzare: 13.654,50
Descriere: pachet materiale revizie compresor Boge S50-3: 1 buc. Kit de revizie CAIRPAC 3000h (contine: cartus filtru de aspiratie, filtru ulei, set garnituri si corpuri de uzura), pret 7065 lei/ buc. fara tva 25 litri Ulei Boge Syprem, pret 215,38 lei/litru 1 buc. kit service electrovalva, pret 1205 lei/ buc. fara tva		
TOTAL		Valoare de vanzare: 13.654,50 RON



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

Nr. cerere	120134
Ziua	21
Luna	10
Anul	2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115327 Cisnadie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str Grigore Ionescu, Nr. 92

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115327	219	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
114994 / 08/10/2025 Act Notarial nr. 3247, din 06/10/2025 emis de TOLCIU TUDOR-FLAVIU;	
B5 se radiază dreptul de proprietate de sub B.2 ca urmare a renunțării	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
109557 / 10/10/2023 Act Notarial nr. 401, din 14/03/2017 emis de Bianu Tudor Ioan;	
C1 se notează actul de constituire a dreptului de suprafață și servitute autentificat de NP Bianu Tudor Ioan cu nr. 401/14.03.2017 încheiat între Patesan Marioara în calitate de proprietar și Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud SA" - S.D.E.E - Sibiu pe de alta parte, asupra imobilului de sub A1- inch. 22890 din 20/03/2017; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 114279/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 57985 din 09/06/2022; pozitie transcrisa din CF 113890/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 124342 din 19/11/2021; pozitie transcrisa din CF 109676/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 22893 din 20/03/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. 402, din 14/03/2017 emis de Bianu Tudor Ioan;	
C2 Se notează Actul de constituire a dreptului de suprafață și servitute autentificat sub nr. 402/14.03.2017 de NP Bianu Tudor Ioan, încheiat între Filker Rodica Paraschiva, pe de o parte și Societatea " FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE "TRANSILVANIA SUD" S.A. -SDEE Sibiu, pe de alta parte - încheierea nr. 22893 din 20/03/2017; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 114279/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 57985 din 09/06/2022; pozitie transcrisa din CF 113890/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 124342 din 19/11/2021; pozitie transcrisa din CF 113783/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 105766 din 05/10/2021; pozitie transcrisa din CF 109675/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 22893 din 20/03/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. 617, din 11/03/2022 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;	
C3 Se notează actul de constituire a dreptului de suprafață și servitute, autentificat de N.P. Tolciu Tudor-Flaviu, cu nr. 617/11.03.2022, încheiat între SOCIETATEA INUVOS CONCEPT S.R.L. și SOCIETATEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA S.A. CLUJ NAPOCA - SUCURSALA SIBIU. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 114279/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 57985 din 09/06/2022; pozitie transcrisa din CF 113890/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25005 din 14/03/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 2389, din 11/08/2023 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;	
C4 se notează convenția drept uz și servitute de trecere aut.de NP Tolciu Tudor Flaviu cu nr.2389/11.08.2023 încheiată între SOCIETATEA CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL și DELGAZ GRID SA , încheiată în condițiile art.621 Cod Civil	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 114279/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 89111 din 16/08/2023;

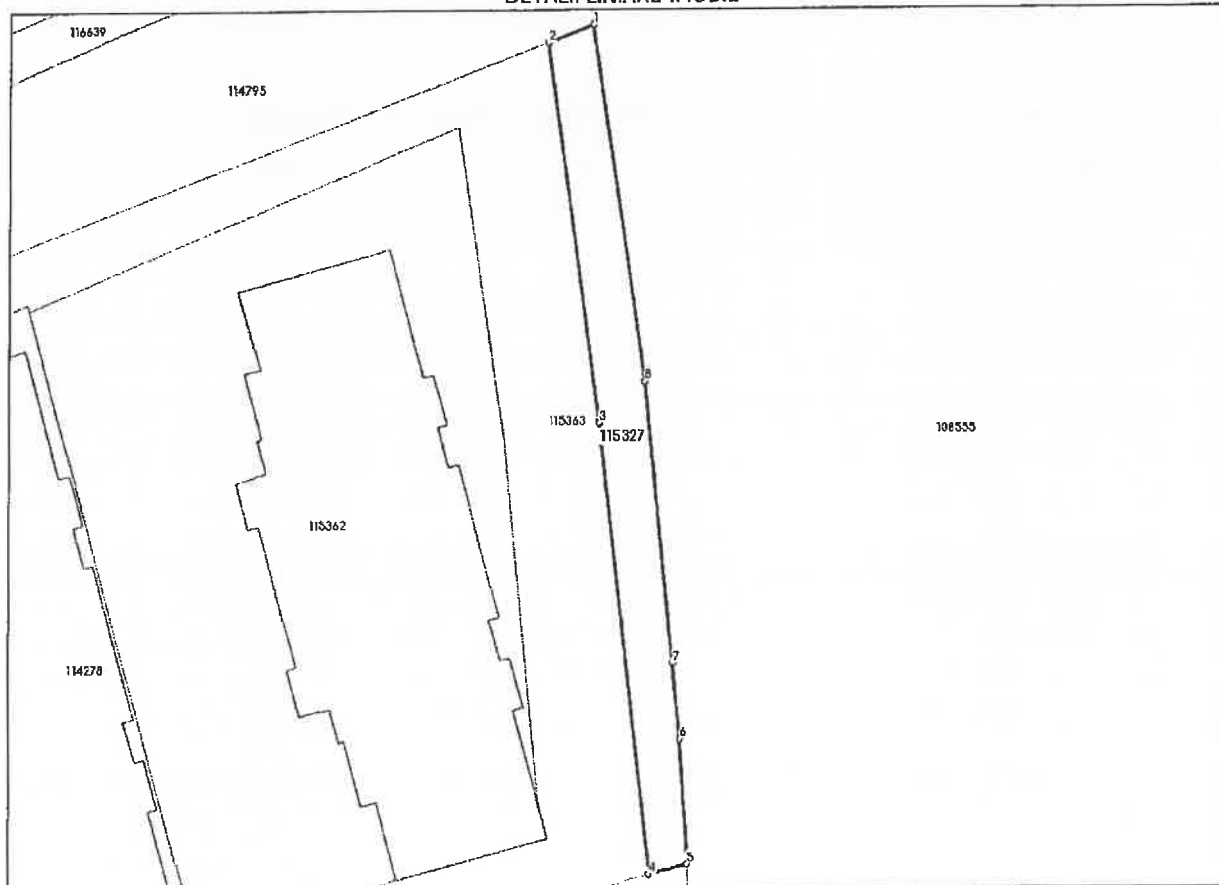
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115327	219	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	219	-	-	-	imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	3.61
2	3	28.443
3	4	33.699
4	5	2.854
5	6	9.286
6	7	5.607

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	21.022
8	1	26.737

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/10/2025, 13:15

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 116581 Cisnadie

Nr. cerere	120133
Ziua	21
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196092469



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	116581	568	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46777 / 22/04/2025		
Act Notarial nr. 1191, din 17/04/2025 emis de TOLCIU TUDOR-FLAVIU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 116581 a imobilului cu numarul cadastral 116581 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 114794 inscris in cartea funciara 114794;	A1
Act Notarial nr. 1194, din 17/04/2025 emis de TOLCIU TUDOR-FLAVIU;		
B4	Se radiaza dreptul de proprietate de sub B.3 prin inscrierea declaratiei de renuntare la dreptul de proprietate aut. de NP TOLCIU TUDOR-FLAVIU cu nr. 1194/17,04,2025 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	

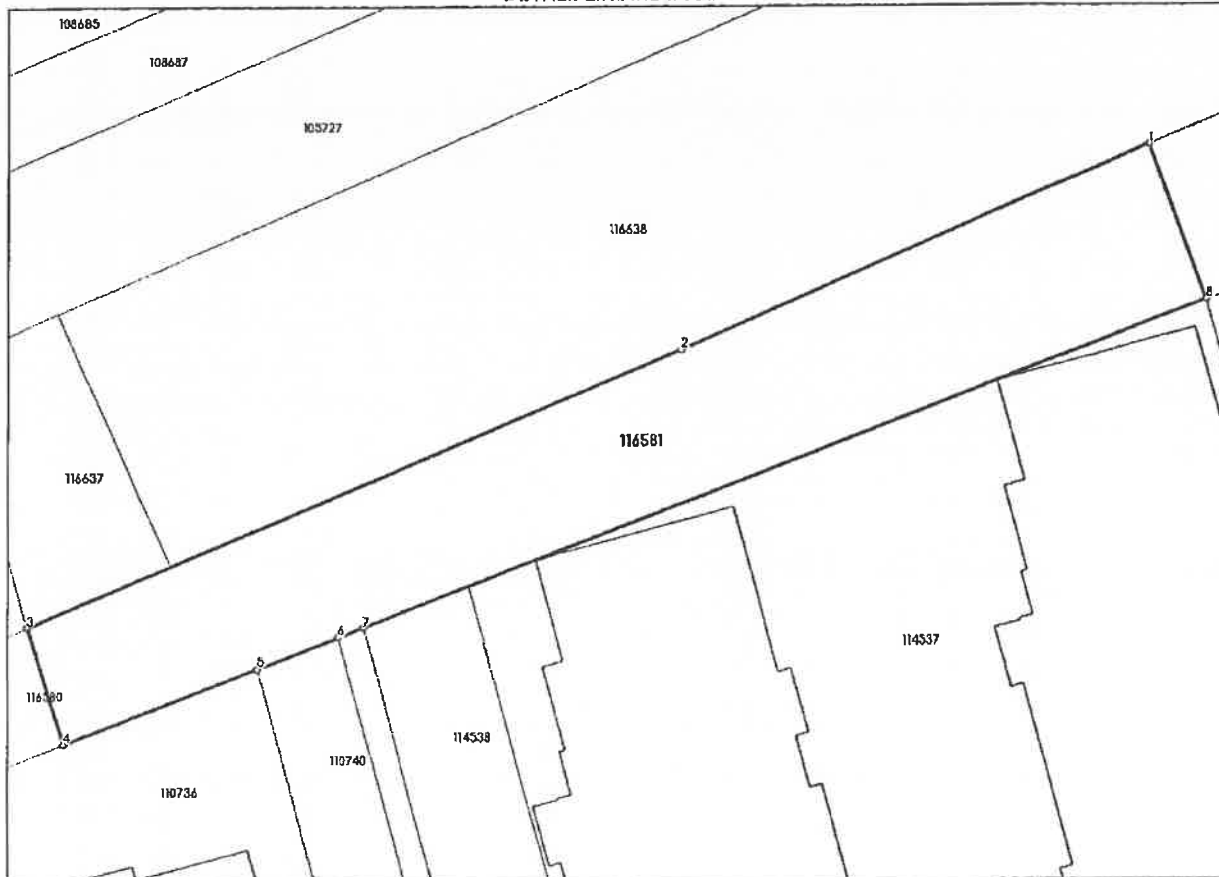
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
116581	568	

* 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	568	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.278
2	3	40.471
3	4	7.032
4	5	11.738
5	6	4.947
6	7	1.548

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	51.685
8	1	9.461

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/10/2025, 13:15

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 116639
COPIE

Carte Funciară Nr. 116639 Cîsnădie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	116639	615	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83723 / 23/07/2025 Act Notarial nr. 1531, din 22/07/2025 emis de BÎRSAN ALEXANDRA + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr.55951/2025 + Certificatul de Urbanism nr. 302/15.05.2025 emis de Primăria orașului Cîsnădie; Act Administrativ nr. 7020250800183, din 19/08/2025 emis de Distribuție Energie Electrică România;	
B1 Se înființează cartea funciara 116639 a imobilului cu numărul cadastral 116639 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111828 înscris în cartea funciara 111828;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3161, din 18/09/2018 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, încheiere nr. 84879/20.09.2018, 98571/31.10.2018, 98931/01.11.2018, 113432/19.12.2018, 114800/28.12.2018, dobândit prin Convenție, cota actuala 17774/19010, cota initiala 1/1 1) SOCIETATEA "REZIDENȚIAL CIREȘICA SUD" S.R.L.; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111828/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 10550 din 08/02/2019; pozitie transcrisa din CF 109753/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84875 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109196/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 98926 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 114800 din 28/12/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 113432 din 19/12/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 98931 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 98571 din 31/10/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 84879 din 20/09/2018;	A1 / B.3, B.4
Hotarare Judecatoreasca nr. 2978, din 03/07/2023 emis de JUDECATORIA SIBIU în dosar nr.5391/306/2022, definitiva; Act Notarial nr. 2237, din 27/12/2018 emis de SPN Bianu Victoria si Bianu Tudor Ioan;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, încheiere 32467/21.04.2017, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1236/19010, cota initiala 1236/19010 1) HOAGHEA MARIANA, fosta Linn OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 111828/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 132326 din 12/12/2023; cota reprezinta 123,6 mp (1236/19010) din suprafata de 1901 mp	A1 / B.4
115968 / 10/10/2025 Act Notarial nr. 2258, din 09/10/2025 emis de BÎRSAN ALEXANDRA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) "REZIDENȚIAL CIREȘICA SUD" S.R.L.;	A1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
83723 / 23/07/2025	
Act Notarial nr. 170, din 25/01/2019 emis de Tolciu Tudor Flaviu;	
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, si DREPT de SERVITUTE SUBTERANA si AERIANA, cu titlu gratuit, asupra imobilului de sub A.1, incheierea nr. 6213 din 28/01/2019; , dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 A1
1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD S.A. BRASOV - SUCURSALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE SIBIU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111828/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 10550 din 08/02/2019; pozitie transcrisa din CF 109105/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 6213 din 28/01/2019;</i>	
Act Administrativ nr. 102557, din 14/05/2025 emis de ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE SIBIU;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:118593 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 17774/19010, cota initiala 17774/19010 A1 / C:3
1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE SIBIU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111828/Cîsnădie, inscrisa prin incheierea nr. 57472 din 21/05/2025; asupra cotei de 17774/19010 parti teren, proprietatea celei de sub B10</i>	
108310 / 23/09/2025	
Act Administrativ nr. 203755, din 15/09/2025 emis de ANAF-Serviciul Colectare Executare Silită Persoane Juridice;	
C3	se radiază dreptul de ipotecă legală de sub C2 A1
108363 / 23/09/2025	
Act Administrativ nr. 203755, din 15/09/2025 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BRASOV, ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE SIBIU;	
C4	Se respinge cererea formulată de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BRASOV, ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE SIBIU, având ca obiect radierea dreptului de ipotecă legală de sub C.2 A1

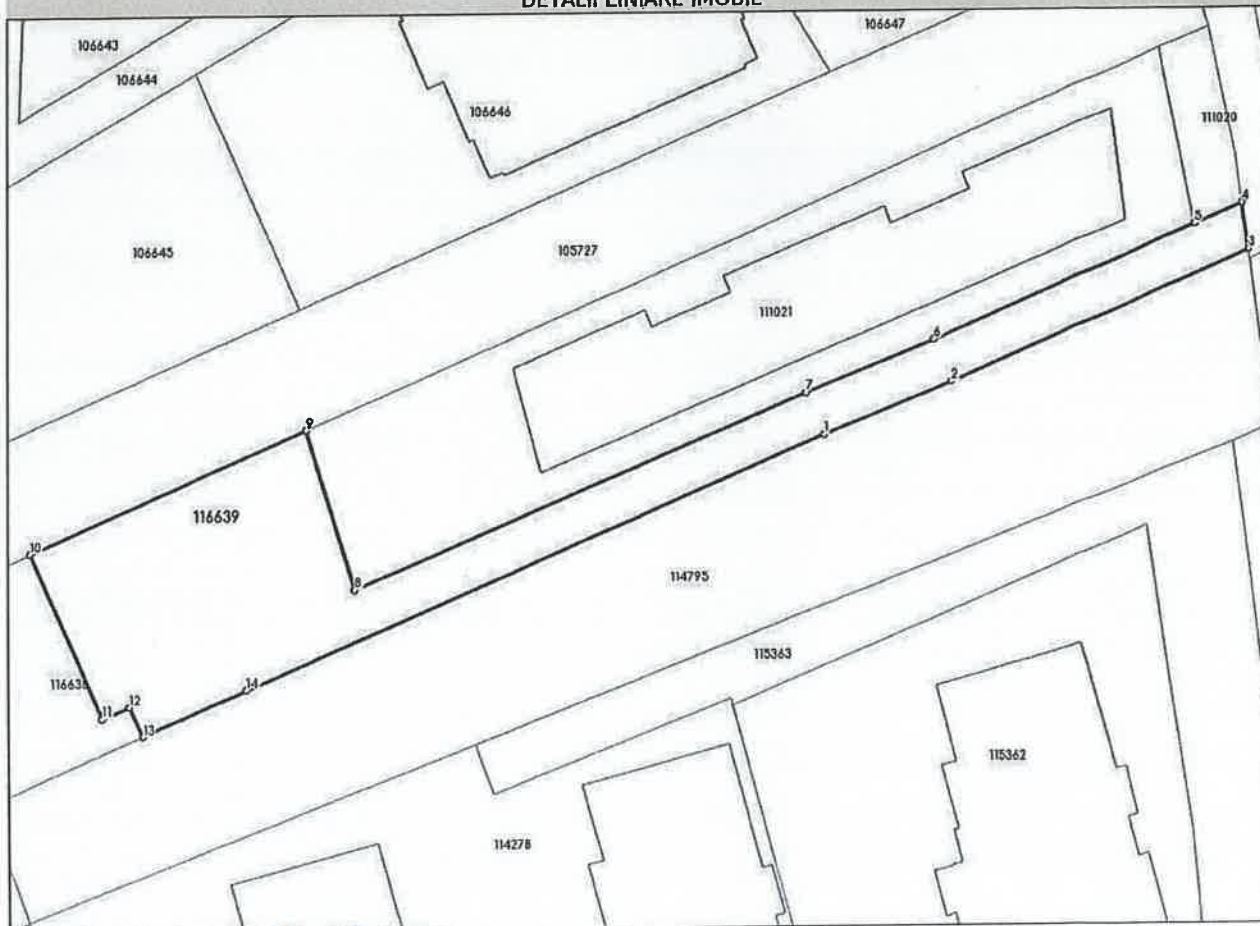
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
116639	615	

* 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	615	-	-	-	teren neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.507
2	3	25.01
3	4	3.622
4	5	4.0
5	6	21.904
6	7	10.494

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	37.75
8	9	12.778
9	10	23.076
10	11	13.747
11	12	2.2
12	13	2.504
13	14	8.663
14	1	48.37

** 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

