

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

**HOTĂRÂREA NR. 228**

**privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile**

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 23946/14.08.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23947/14.08.2025 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile, întocmit de Direcția Tehnică, Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 223/27.08.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 210/26.08.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 234/26.08.2025;

Ținând cont de:

- Sentința Civilă nr. 5043/2023 pronunțată în ședința publică din 07 decembrie 2023 prin care Judecătoria Sibiu Alba-Iulia obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare cu domnul Gulian Vasile;
- Raportul de evaluare întocmit de către Evaluator Șerb Constantin Ovidiu, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 9 și art 21 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului,
- art.6 din Normele Metodologice din 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G. nr. 20/1996;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1), alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „a”, art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr.1, întocmit de către Evaluator Șerb Constantin Ovidiu, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.23210/07.08.2025, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2 (1)** Se aprobă vânzarea apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr. 1, jud. Sibiu, CF 103132: construcția înscrisă în CF 103132 Cisnădie sub A1.3, nr. cadastral 103132-C3 corp B,

cu suprafața contruită la sol de 66 mp., compusă din cameră, cămară, bucatărie și cameră la parter; și terenul aferent acesteia în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp., înscris în CF nr. 103132 Cisnădie, sub A1. Nr. cad. 103132, către titularul contractului de închiriere dl. Gulian Vasile.

(2) Prețul de vânzare al apartamentului menționat la alin. (1) este de **22.491 euro**, echivalent în lei, din care teren, 9.900 euro, echivalent în lei.

(3) La prețul prevăzut la alin. (2) se adaugă contravaloarea evaluării de 900 lei, ce se va achita în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.3** Contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație.

**Art.5** În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua, pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

**Art.6** Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

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

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



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

**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. Compartiment taxe și impozite —

1 ex. C.A.L.S.

1 ex. Gulian Vasile, Cisnădie, str. Târgului nr.1 —

1 ex. Afișaj —

**Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 228/28 august 2025**

Șerb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

2025  
07. AUG. 2025

**RAPORT DE EVALUARE**

**Apartment, corp separat, situat in curte comuna**

Solicitant: Oras Cisnadie  
Utilizator desemnat : Oras Cisnadie  
Proprietar: Oras Cisnadie  
Evaluator: Șerb Constantin Ovidiu  
Data evaluarii: 22.05.2025

Raport nr. 187/2025



## Contents

Cap. 1 Termeni de referință .....	3
Cap. 2 Prezentarea datelor .....	8
Cap. 3 Analiza pieței imobiliare la datele evaluării.....	10
Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări.....	12
Cap. 5 Evaluarea proprietății.....	14
5.1 Abordarea prin piața – Teren considerat liber .....	14
5.2 Abordarea prin piața .....	17
Cap. 6 Analiza rezultatelor.....	22
Anexa 1 – extras de CF .....	24
Anexa 2 – fotografii ale proprietății .....	29
Anexa 3 – Comparabila 1 .....	35
Anexa 4 – Comparabila 2 .....	36
Anexa 5 – Comparabila 3 .....	37
Anexa 6 – Comparabila 1 teren.....	38
Anexa 7 – Comparabila 2 teren.....	39
Anexa 8 – Comparabila 3 teren.....	40

## Cap. 1 Termeni de referință

**Solicitant:** Oras Cisnadie

**Destinatarul raportului:** Oras Cisnadie

**Proprietatea evaluată:**

Apartament in corp de cladire searat situat in curte comuna.

**Adresa imobilului:** Cisnadie, str. Targului nr. 1, corp B, jud Sibiu

**Proprietara:** Oras Cisnadie.

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piata in vederea vanzarii catre chirias in baza legii 112/1995 actualizata.

**Ipoteze și ipoteze speciale:**

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului și in scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terta persoana fără obtinerea acordului scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate fata nici o alta persoana in afara clientului și destinatarului raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil fata de situaita juridica sau privind dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat și se presupune ca dreptul de proprietate este deplin și valabil.

Se presupune ca proprietatea imobiliara subiect respectă reglementarile privind planul de urbanism zonal și este edificat in urma obtinerii autorizatiei de construcție care sa respecte legile specifice in constructii, in cazul in care acestea nu au fost respectate valoarea imobilului este afectată.

Daca nu se specifica altfel in raport se intelege ca evaluatorul nu are cunostință asupra viciilor ascunse sau invizibile, a solului a structurii și a instalatiilor functionale ale imobilului, sau asupra condițiilor de mediu, prezenta unor substante toxice periculoase in sol sau in vecinatatea acestuia, care pot afecta valoarea proprietății. Se presupune ca nu exista astfel de condiții daca ele nu au fost

observate la data inspectiei. Acest raport nu trebuie tratat ca un audit de mediu sau ca un raport de specialitate in constructii, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificările evaluatorului. evaluatorul nu oferă garanții asupra stării in care se afla imobilul evaluat și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe pe care le-ar putea produce.

In vederea stabilirii valorii proprietății imobiliare, evaluatorul își obtine informații din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră ca aceste sunt reale și corecte. Conținutul acestui raport este confidențial și evaluatorul nu va dezvălui date din acest raport altor persoane decat cele desemnate.

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare sa fie verificat la cerere de utilizatorii desemnați in concordanta cu standardele ANEVAR.

Descrierea si suprafetele imobilului au fost preluate din relevee, extras CF, daca exista diferente in teren (constructia mai mare sau mai mica) fata de valoarea poate fi invalidata.

Documentarea fotografica nu sa facut untr-un dormitor intrucat persoana bolnava la pat.

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, pot opta pentru cumpararea acestor apartamente Pot opta pentru cumpararea acestor apartamente si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

a) In situatiile de vanzare catre chirasi a apartamentelor si, cand este cazul , a anexelor gospodaresti si a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobandeste si asupra terenului aferent.

b) Prin notiune de " teren aferent " imobilelor instrainate in temeiul Legii 112/1995 se intelege terenul pe care este amplasata constructia, respectiv amprenta constructiilor.

c) In cazul in care apartamentul pentru care se solicita cumpararea se afla la etajul imobilului, "teren aferent" reprezinta cota indiviza de teren calculata din amprenta la sol a constructiei.

d) În ceea ce privește terenurile care exced suprafeței aferente a construcțiilor, acestea rămân în proprietatea statului, se vor întocmi contracte de închiriere pentru cota- parte de teren calculată în raport cu suprafața de cota de proprietate cumpărată în baza Legii 112/1995, chiria terenului respectiv calculându-se conform Legii 114/1996 actualizată.

Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chiriasii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă calitatea de chirias la data formulării cererii
- să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat
- chiriasii titulari sau membrii familiei lor- sot soție, copii minori- să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu

#### **Clauze de nepublicare:**

Acest raport de evaluare poate fi folosit doar de către utilizatorii desemnați și pentru scopul pentru care a fost întocmit, conținutul acestuia în totalitate sau în parte nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

#### **Certificare:**

Certific ca acest raport de evaluare pe care îl semnez, a fost elaborat în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că datele din raport sunt reale și corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influențate de părțile implicate. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul sau cu beneficiarul raportului și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatul acestui raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori a imobilului, solicitate de client, de beneficiarul raportului sau de alte persoane care au interese față de proprietatea imobiliară evaluată sau față de client. Onorariul acestei evaluări nu se face în funcție de obținerea unei anumite valori

sau ca și procent din valoarea evaluată. In aceste condiții, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

### **Standarde de evaluare:**

Prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022:

**SEV100 Cadrul general**, cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare,

**SEV101 Termenii de referință ai evaluării**. Există mai multe tipuri și nivele de servicii de evaluare ce pot fi furnizate. Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o *verificare a evaluării*, caz în care verificatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Toate serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat. Este important ca utilizatorul desemnat al evaluării să înțeleagă serviciile ce vor fi furnizate și orice limitare asupra utilizării acestora, înainte de finalizarea evaluării și de raportare.,

**SEV102 Implementare**. Evaluările, inclusiv *verificările evaluărilor*, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării,

**SEV103 Raportare**. Etapa finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a *verificării evaluării*.

**SEV 104 Tipuri ale valorii**. Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea abordărilor in evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii.

**SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare**,

**Data inspectiei proprietatii:** inspectia a fost efectuata de catre Șerb Constantin Ovidiu la data de 22.05.2025 in prezenta chirasului Gulian Vasile.

**Data evaluării:** 22.05.2025

**Data intocmirii raportului:** 08.07.2025

**Tipul de valoare estimat:**

In prezentul raport este estimată *valoarea de piață* a proprietății subiect.

Valoarea a fost estimată prin urmatoarele abordări:

A) Prin piață

In urma aplicării abordarilor s-a obținut urmatoarea valoare: 22.491,00 euro sau echivalent lei

**Definitii:**

**Valoarea de piață:** reprezinta suma estimată a fi platită pentru o proprietate, la data evaluarii, intre un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostință de cauza, cu prudență și fără constrangere. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

**Piață:** O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

**Proprietate imobiliară:** Proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:

a) terenul;

b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;

Evaluator  
Șerb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

---

**Evaluator:** Șerb Constantin Ovidiu, nr. Legitimatie 18417, specializare EPI, EBM

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată în vederea informării clienței și a autorităților competente.

**Curs de schimb valutar:**

- 1 Euro = 4,9770 lei;

## **Cap. 2 Prezentarea datelor**

**Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:**

Imobil înscris în **CF10132 UAT Cisnădie** număr cadastral **103132-C3**

Proprietatea asupra imobilului este:

- **Oras Cisnădie** cota 1/1 drept de proprietate dobândit prin uzucapiune, Hotărâre Judecătorească

Sarcini:

Sentința civilă nr. 5043 din 07.12.2023.

**Descrierea zonei:** Oras Cisnădie zona centrală a orașului, zona urbană compusă în principal din case vechi de locuit, dispune de rețele de utilități și servicii publice.



### Descrierea constructiei:

Apartment in curte cu mai multe apartamente, corp separat de imobil An PIF 1918, constructie tip anexa transformata in locuinta de-a lungul anilor, insa apartamentul nu dispune de baie, intrarea se face in zona de bucatarie, mai exista doua camere una in stanga si una in dreapta, camera.

Constructie din zidarie de caramida portanta pe fundatie superficiala din caramida sau lespezi de piatra. Invelitoare din tigla ceramica solzi veche pe sarpana din lemn, jgheaburile de colectare a apei pluviale sunt ruginite. Dispune de finisaje medii/inferioare, pereti tencuiti si zugraviti, peretii au multiple urme de igrasie. Tamplarie interioara lemn vopsit, tamplarie exterioara PVC alb cu sticla termopan.

Incalzire cu calorifere electrice, in bucatarie exista instalatie de gaz la soba de gatit.

Exterior tencuit si zugravit, tencuiala este degradata partial si a fost reparata superficial fara a mai fi rezugravit.

Nr. crt.	Denumirea incaperii	Suprafata utila m <sup>2</sup>
1	Camera	15,96
2	Camera	15,19
3	Bucatarie	12,00
4	Camara cu intrare din curte	7,93

WC in exteriorul locuintei 0,9 m<sup>2</sup>

Aria construita 66 m<sup>2</sup>

### Cap. 3 Analiza pieței imobiliare la datele evaluării

Când vine vorba de direcția în care se vor îndrepta prețurile caselor în 2025, știrile sunt mixte. Cei mai mulți se așteaptă ca ele să continue să crească. Vestea bună este că nu vor crește la fel de mult ca în ultimii ani.

În ansamblu, experții în locuințe sunt de acord că prețurile locuințelor vor continua să crească anul viitor, dar creșterea va fi mai mică decât cea din ultimii ani, iar pe anumite segmente, am putea vedea și mici corecții.

“Piața de creditare a rămas efervescentă pe tot parcursul anului 2024, atât pe creditele noi, unde a compensat scăderile de anul trecut, cât și pe refinanțări. Creșterea substanțială a veniturilor populației, în special în orașele mari, coroborată cu un nivel acceptabil al ofertei de creditare, a susținut o astfel de evoluție. BNR a dat un semnal pozitiv la jumătatea anului prin reducerea dobânzii cheie într-o perioadă în care inflația confirmase un trend descendent. Spre finalul anului, apropierea de un 2025 plin de incertitudine (de exemplu privind creșterea taxelor sau creșterea prețurilor), a determinat mulți cumpărători să accelereze finalizarea achizițiilor. Împreună, acești factori au generat un efect multiplicator asupra creșterii pieței”, a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

Analiștii financiari bancari din cadrul CFA România sunt însă mai sceptici: „Referitor la evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale în orașe, 50% dintre participanți anticipează o stagnare în următoarele 12 luni, în timp ce 32% anticipează o scădere a prețurilor. De asemenea 68% dintre participanți consideră că prețurile actuale sunt supra-evaluate, iar 27% că sunt corect evaluate”, spun aceștia.

Piața rezidențială se află într-un echilibru delicat: deși cererea a rămas ridicată pe tot parcursul anului, ea rămâne extrem de sensibilă la climatul socio-politic. „Orice semn de instabilitate, fie el economic, politic sau social, poate scoate la iveală vulnerabilitățile pieței, determinând intrarea în pasivitate a cumpărătorilor. Dacă vom avea stabilitate economică, ne așteptăm ca prețurile să continue să crească în 2025, deși nu sunt excluse corecții la unele segmente. În orice caz, pentru a putea fi sustenabilă, creșterea ar trebui să se rezume la o singură cifră”, a explicat și Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

#### *Analiza cererii:*

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de imobil definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată în primul rând pentru utilizare rezidențială, cererea venind în principal din partea persoanelor fizice cu putere de finanțare redusă.

#### *Analiza ofertei:*

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de proprietăți dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate, având în vedere faptul că Orasul Cisnădie este compus în mare parte din case de locuit, cele din zona centrală fiind vechi sau foarte vechi, oferta există.

### *Echilibrul prietei*

Ofertele cu preturi foarte mari stau pe piață foarte mult timp până la echilibrarea pretului cu piața. In contextul cresterii TVA la locuinte noi, si a TVA-ului in general face ca puterea de cumparare sa scada si potentialii doritori sa nu se mai incadreze la limietele de creditare.

Piață a cumparatorului.

Informatiile au fost culese din arhive ale evaluatorilor si siteurilor de specialitate [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.magazinuldecasa.ro](http://www.magazinuldecasa.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.intermedcasa.ro](http://www.intermedcasa.ro), [www.stroia.ro](http://www.stroia.ro), [www.casaimobiliare.ro](http://www.casaimobiliare.ro).

### **Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări**

Conceptul de cea mai buna utilizare –CMBU- reprezinta altermnativa de utilizare a proprietății selectata dintre diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor in evaluare .

In viziunea SEV 100- Cadru General, valoarea de piață a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) și se defineste ca fiind *“cea mai probabila a proprietății care este fiuzic posibila, justificata adecvat, permisă legal, fezabila finaciar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”*.

Orice imobil reprezinta o simbioza intre două entitati: terenul și amenajarile acestuia, este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. Contributia pozitiva sau negativa a amenajarilor este in relatie directa și cu starea acestora dar mai ales cu potrivirea intre utilizarea cladirilor și utilizarea solicitata de piață pentru teren. Putem mentiona ca de regula factorii guvenamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber și mai putin asupra constructiilor deja existente, chiar și atunci cand apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți existente, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona respectivei proprietăți. Rezulta ca CMBU trebuie realizata distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizării rezonabile și prin aplicarea testelor analizei CMBU și maximizează valoarea entității analizate.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai credibilă abordare de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Terenul fiind situat în zona rezidențială considerăm utilizarea cea mai probabilă este utilizarea rezidențială.

	Rezidențială	Nerezidențial regim hotelier	Nerezidențial office
Permisibile legal	Da	Da	Nu
Posibile Fizic	Da	NU	Nu
Fezabile financiar	Da	Nu	Nu
Maxim productivă	Da	Nu	Nu

### **Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber**

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare

a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai credibilă abordare de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Terenul subiect fiind situat intrvilan in zona rezidentiala, datorita reglementarilor de urbanism PUG, RLU putem lua in calcul doar varianta constructiei unei locuinte.

## Cap. 5 Evaluarea proprietății

### 5.1 Abordarea prin piata – Teren considerat liber

Pentru estimarea valorii terenului s-a aplicat abordarea prin piață, folosindu-se ca și criteriu de comparatie prețul/mp teren iar ca și proprietati comparabile s-au folosit proprietati imobiliare formate din teren liber situat in zone similare comparabile, intrucat in Ocna sibiului nu au fost identificate terenuri libere oferite la vanzare aria de piata a fost extinsa la zone de piata similare.

#### Grilă comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
localizare	Cisnadioara	Cisnadie marginas	Cisnadie marginas
suprafata/deschidere	1020	500	501
acces	regulata	regulata	regulata
pret oferta	171,00	142,00	150,00
pret negociat	162,45	142,00	142,50

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
		1	1020	500	501
Pret /mp	Euro		171	142	150
<b>Tip pret</b>			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare negociere	Euro		-8,55	0	-7,5
Pret ajustat	Talmaciu		162,45	142	142,5
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>					
<b>Drept de proprietate transmis</b>		Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142,00	142,50
<b>Conditii de finantare</b>		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
<b>Conditii de vanzare</b>		de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
<b>Conditii de piata</b>		Trim II 2025	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		162,45	142	142,50
<b>Ajustari specifice bunului</b>					
<b>Localizare</b>		Cisnadioara central	Cisnadioara	Cisnadioara marginas	Cisnadioara marginas
Ajustare	%		-5%	5%	5%
Ajustare valorica	Euro		-8,12	7,10	7,13
Pret ajustat	Euro		154,3275	149,1	149,625
<b>Suprafata/deschidere</b>		66	1020	500	501

		0	0	0	20
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		-5,2275	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
<b>Utilitati</b>		da	da	da	da
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,625
<b>forma</b>		neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
<b>destinatie</b>		CC rezidential	CC rezidential	CC rezidential	CC rezidential
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		149,1	149,1	149,63
<b>acces</b>		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0,00	0,00	0
Pret ajustat	Euro		149,10	149,1	149,63
Elemente necorporale		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
<b>Pret ajustat</b>	<b>Euro</b>		<b>149</b>	<b>149</b>	<b>150</b>
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137
Ajustare totala bruta (abs)	Euro		13,35	7,10	7,10
Ajustare totala bruta	%		8,22%	5,00%	4,98%
Numar de Ajustari			2	1	1
Rezultat selectat		149	euro		686 lei

Valoare teren considerat liber 150 euro/m<sup>2</sup>(rotunjit).

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

Am ales aceasta valoare prin rotunjirea valorii comparabilei 3 care are cea mai mică ajustare, atât brută cât și procentuală.

### **Explicatii ale ajustarilor aplicate comparabilelor**

Pentru tip pret am ajustat pretul comparabilelor cu negocierea obținută telefonic/commission agentie.

Pentru drept de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzarecheltuieli imediat dupa cumparare si conditii de piata - nu au fost necesare ajustari conditiile fiind similare.

Pentru localizare – intrucat proprietatea studiata este amplasat central, pentru a reflecta diferentele de pozitionare ajustam pretul comparabilei 1 cu -5% aceasta fiind situata intr-o zona cu multe case de locuit scumpe si de vacanta fiind o zona cautata , am ajustat pretul comparabilelor 2 si 3 cu +5% fiind situate in Oras Cisnădie dar marginas mai departe de magazine, unitati de invatamant, etc.

Pentru utilitati – nu au fost necesare ajustari.

Pentru suprafata / deschidere – nu au fost necesare ajustari.

Pentru destinatie - nu au fost necesare ajustari

Pentru acces – nu au fost necesare ajustari.

Nu au fost necesare alte ajustari.

### **5.2 Abordarea prin piata**

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparand apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premiza majora a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive și comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile și diferetele intre proprietati și tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cupride diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor și a vanzatorilor, conditiile financiare, situatia pietei la momentul

vanzarii, dimensiunile, locatia, caracteristicile fizice și economice, daca proprietatile produc venituri.

Elementele comparatiei de baza sunt:

- drepturile de proprietate transmise – corectia se face pentru a reflecta diferentele intre proprietatile inchiriate cu chiria pietei și cele inchiriate sub sau peste chiria pietei;
- conditiile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare și trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- conditiile de vanzare – conditii care reflecta motivatia cumparatorului și a vanzatorului
- conditiile pietei – se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;
- localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente intre dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, stilul architectural, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;
- caracteristicile economice – ajustarile se refera la attribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere, optiunile de reinoire și clauzele de inchiriere.
- utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile și utilizarea proprietatii evaluate;
- componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire și alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

Valoarea estimata a proprietatii subiect s-a facut prin obtinerea unor informatii privind tranzactii sau oferte cu proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea subiect dupa cum urmeaza:

elemente de comp	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
suprafata	41	59	74
teren	200	130	128
localizare	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie
pret oferta	44000	79500	69990
negociere	-4400	-7950	-6999

Grila de calcul abordare prin piata

elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata	50,33	41	59	74
Pret euro/mp		44000	79500	69990
tip pret		oferta	oferta	oferta
negociere		-4400	-7950	-6999
ajustare%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
pret ajustat		39600	71550	62991
ajustari specifice tranzactiei				
Drept de proprietate	Intrgal	integral	integral	integral
ajustare %		0%	0%	0%
pret ajustat		39600	71550	62991
Conditii de finatare	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash	cash sau echivalent cash
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		39600	71550	62991
cheltuieli necesare inainte de vanzare	da	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		38600	70550	61991
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat		38600	70550	61991
Conditii de piata	trim II-III 2025	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
ajustare %		0%	0%	0%
pret ajustat		38600	70550	61991
ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie	Cisnadie
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
teren aferent	66	200	130	128

diferenta		134	64	62
ajustare euro		-20100	-9600	-9300
<b>componente non imobiliaree</b>	nu	nu	mobilat complet	nu
ajustare %		0%	-5%	-5%
ajustare euro		0	-5000	0
<b>Baie</b>	nu	da	da	da
ajustare %		-5%	-5%	-5%
ajustare euro		-1930	-3527,5	-3099,55
<b>incalzire</b>	electric	sobe	centrala	centrala
ajustare %		0,00%	0,00%	-3%
ajustare euro		0	-2000	-2000
<b>pivnita</b>	nu	nu	da	nu
ajustare %		0,00%	-2,83%	-3,23%
ajustare euro		0	-2000	-2000
<b>suprafata</b>	50,33	41	59	74
diferenta		-9,33	8,67	23,67
ajustare %		22,76%	-14,69%	-31,99%
ajustare euro		8783,9	-10367,3	-19828,7
<b>finisaje</b>	necesita renovare	necesita renovare	renovat	medii
ajustare %		0,00%	-20%	-10%
ajustare euro		0,0	-12036,5	-4216,2
<b>alte componente</b>	constructie tip anexa inaltime libera redusa	nu	nu	nu
ajustare %		-5,00%	-5%	-5%
ajustare euro		-2369,2	-3527,5	-2108,1
<b>ajustare bruta</b>		33183,0	36022,3	38336,4
<b>ajustare bruta %</b>		75,4	45,3	54,8
<b>valoare euro</b>		22985	22491	19438
<b>numar de ajustari</b>		4	7	7

Alegem ca si valoare, valoarea comparabilei 2 care are cea mai mica ajustare procentuala si valorica **22.491,00 euro**.

Explicatii ale ajustarilor aplicate comparabilelor

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

Pentru tip pret am ajustat prețul comparabilelor cu o marja de negociere/comision agentie imobiliara.

Pentru drept de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzarecheltuieli imediat dupa cumparare si conditii de piata - nu au fost necesare ajustari conditiile fiind similare.

Pentru localizare – nu au fost necesare ajustari.

Pentru suprafata teren total – am ajustat pretul comparabilelor cu diferenta de suprafata inmultita cu valoarea terenului considerat liber

Pentru componente non imobiliare – intrucat comparaila 2 se vinde complet moblata si utilata am ajustat preul acesteia cu +5000 euro.

Pentru sistem incalzire – proprietatea studiata nu dispune de un sistem de incalzire centrala ci doar calorifere electrice ceea ce face ca consumul se mare, comparabilele 2 si 3 dispun de incalzire centrala ca atare ajustam pretul acestiora cu -2000 euro ceea ce reprezinta un coist minim pentru implementarea unui sistem de incalzire centrala, proiectare, materiale, manopera.

Pentru suprafata utila - pentru diferenta de suprafata a am ajustat prețul comparabilelor corespunzător cu diferenta de suprafata inmultita cu prețul comparabilei minus valoare teren impartit la suprafata imobilului.

Pentru finisaje – prin analiza pe perechi de date intre comparabilele 1 si 2, 3, comparabila 1 fiind asemanatoare proprietatii subiect , constatam diferente de circa 20%, in favoarea compoarabilei 2, ca atare ajustam pretul comparabilei 2 cu +20%, de circa 10%, in favoarea compoarabilei 3, ca atare ajustam pretul comparabilei 3 cu +10%.

Pentru alte componente imobiliare, avand in vedere tipul constructiv al proprietatii subiect respectiv constructie anexa transformata si avand inaltimea libera a camerelor redusa face ca confortul sa scada, estimam o depreciere de 5% si ca atare ajustam pretul comparabilelor cu -5%.

Nu au fost necesare alte ajustari.

Considerand ajustarea atat brută cat și procentuală ce mai mică, alegem valoarea estimată la abordarea prin piață pentru imobilul evaluat la: **22.491,00 euro.**

## Cap. 6 Analiza rezultatelor

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiaș proprietăți, pe baza aceluiași premise ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații, maturitatea pieței, etc.). În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor formează un interval de valori, se impune reconcilierea acestora.

Evaluatorul va revizui întregul proces de evaluare asigurându-se că informațiile și raționamentele utilizate sunt corecte și va alege valoarea imobilului care este indicată de abordarea cea mai pertinentă.

	Abordare prin piață	Abordare prin cost	Abordare prin venit
Euro TVA inclus	22.491,00	-	-

curs euro	4,9770
-----------	--------

Cantitate de informații	Suficientă	-	Suficientă
Precizia informațiilor	Bună	-	Buna
Adecvare	Bună	-	Buna

Adecvarea – ținând cont de tipul și de amplasarea imobilului, precum și numărul ofertelor de vânzare a unor proprietăți similare, consider ca abordările aplicate sunt singurele aplicabile.

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

Precizez ca aceasta este o valoare la data evaluarii, care a fost determinată in condițiile date se aplica intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acesteia pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- Valoare de piata – **22.491,00 euro** sau echivalent lei.
- Din care teren 9.900,00 euro

**Evaluator:**

**Șerb Constantin Ovidiu**



Anexa 1 – extras de CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 103132  
 COPIE

Carte Funciară Nr. 103132 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 16  
 Nr. topografic: 1504

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	754	Construcția C2 înscrisă în CF 103132-C2;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie	fabrica de tors
A1.3	103132-C3	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie, Str. TARGULUI, Nr. 1	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 66MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 66MP; COMPUZ DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1209 / 03/04/1919</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/4 1) PETRI EMMA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-0
<b>1939 / 21/03/1931</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 20/03/1931;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 2/8 1) HERBERT GEORG OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-0
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) PAULIN PETRU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-0
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) ROTH ANA, casatorita cu 2) PAULIN PETRU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-0
<b>3570 / 03/05/1935</b>		
Act nr. 1300 DIN 1929 emis de JUDECTORIEI M. SIBIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) MIHAIL ERNEST PETRI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-16)	A1, A1.1 / B-0
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 1/8 1) GUNTHER IOAN PETRI	A1, A1.1 / B-0

Evaluator  
 Serb Constantin Ovidiu  
 Legitimatie ANEVAR 18417  
 Tel. 0765312022

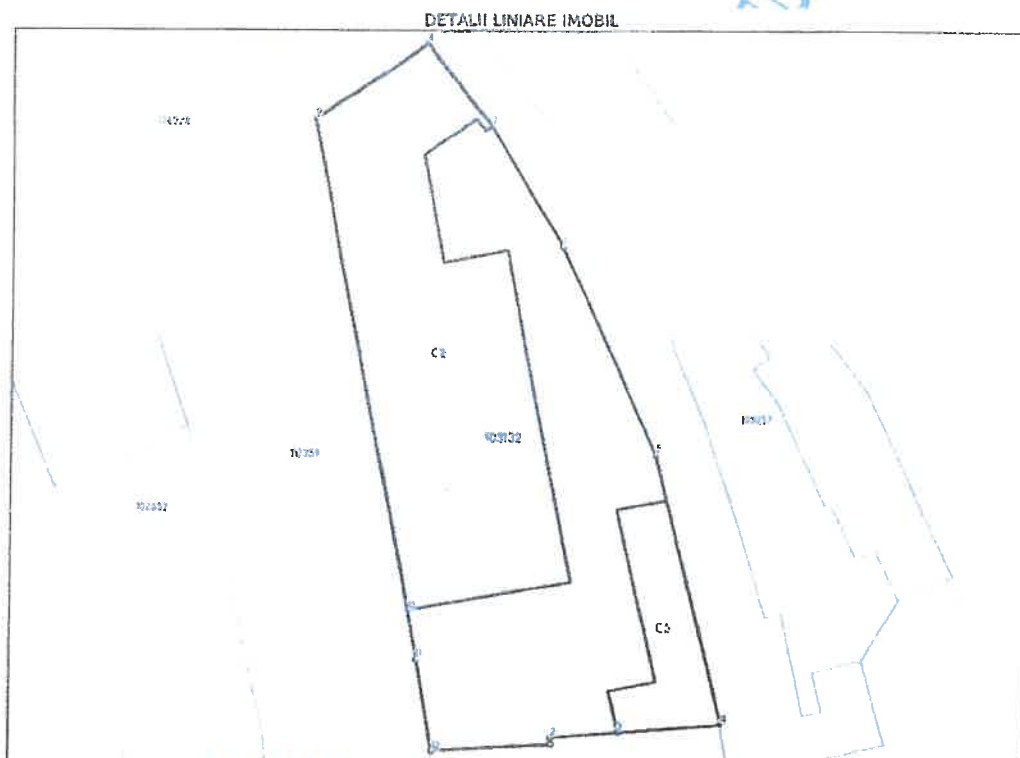
Apartament la mansarda  
 Sibiu, jud. Sibiu

Carte Funciară Nr. 103132 Comuna/Oraș/Municipiu: Cișnădie  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) <sup>*</sup>	Observații / Referințe
103132	754	

\* 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	curți construcții	DA	754	-	-	1504	TEREN. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-fabrica de tors
*A1.2	103132-C2	construcții de locuințe	361	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:361 mp; CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL=361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 383MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PIVNITA, SCĂRI ; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE , CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAIE, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

Carte Funciara Nr. 103132 Comuna/Oraş/Municipiu: Cisnădie

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	Nr. niveluri:1; S-a construita la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DEASURATA =66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

#### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.467
2	3	4.442
3	4	7.014
4	5	19.041
5	6	15.544
6	7	9.182
7	8	6.982
8	9	9.189
9	10	33.814
10	11	3.478
11	12	6.218
12	1	7.999

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

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

Evaluator  
 Serb Constantin Ovidiu  
 Legitimatie ANEVAR 18417  
 Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
 Sibiu, jud. Sibiu

ORASUL CISMADIE

FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 51217	Grupa: 1 - DOMENIU PRIVAT CONSTRUCTII NEAMORTIZABILE
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 212031 - din - 31.12.2008	Codul de clasificare: 1.6.1 CLADIRI DE LOCUIT,HOTELUIR SI CAMINE
Valoare de inventar: 10.454,55	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 8.217,69	Luna: Decembrie - Anul: 2008
Amortizare lunara: 0,00	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 0,00	Luna: Decembrie - Anul: 2048
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: APARTAMENT - TARGULUI 1 - CULIAN	Durata normala de functionare: 480 luni
Loc de folosinta: 212090102A02 - CONSTRUCTII DOM.PRIVAT- AMORT. Accesori:	Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Cr.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Suc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	2010.8/03.12.2010	Diferenta reevaluare 2010	1	2.238,86	0,00	0,00
2	14.01.2011	Modificare durata de functionare la data 14.01.2011	1	0,00	0,00	0,00
3	28.12.2012	Intrare in evidenta	1	8.217,69	0,00	217,69
4	14.01.2013	Modificare durata ramasa la data 14.01.2013	1	0,00	0,00	0,00
5	13.01.2013	Amortizare luna Ianuarie 2013	1	0,00	0,00	21,78
6	26.02.2013	Amortizare luna Februarie 2013	1	0,00	0,00	21,78
7	31.03.2013	Amortizare luna Martie 2013	1	0,00	0,00	21,78
8	5/31.05.2013	Amortizare luna Mai 2013	1	0,00	0,00	21,78
9	10.07.2013	Modificare amortizare cumulata la data 10.07.2013	1	0,00	0,00	10.149,63
10	10.07.2013	Modificare durata ramasa la data 10.07.2013	1	0,00	0,00	0,00
<b>Total rulate</b>				<b>10.454,55</b>	<b>0,00</b>	<b>10.454,55</b>
<b>Sold</b>					<b>10.454,55</b>	



Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

### Anexa 2 – fotografii ale proprietatii



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 13:07:08



15mm f/2.2 1/157s ISO50  
46°42'55"N 24°19'7"E



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 11:01:16



15mm f/2.2 1/249s ISO50  
46°45'11"N 24°19'33"E

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu



Xiaomi 14T Pro  
22.05.2025 10:57:13

Leica 15mm f/2.2 1/157s ISO50  
45°42'55"N 24°9'7"E



Xiaomi 14T Pro  
22.05.2025 10:57:22

Leica 15mm f/2.2 1/501s ISO50  
45°42'55"N 24°9'7"E

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:57:28



15mm f/2.2 1/216s ISO50  
45°43'26"N 24°9'52"E



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:57:28



15mm f/2.2 1/100s ISO50  
45°43'26"N 24°9'52"E

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:55:57



15mm f/2.2 1/50s ISO200  
45°43'4"N 24°9'16"E



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:56:07



15mm f/2.2 1/33s ISO200  
45°42'55"N 24°9'57"E

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu



Xiaomi 14T Pro  
22.05.2025 10:56:53



15mm f/2.2 1/11s ISO1600  
45°43'1"N 24°9'13"E



Xiaomi 14T Pro  
22.05.2025 10:56:40



15mm f/2.2 1/8s ISO4000  
45°43'1"N 24°9'13"E

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment Ia mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:58:33



15mm f/2.2 1/33s ISO400  
45°42'53"N 24°9'1"E



XIAOMI 14T Pro  
22.05.2025 10:57:34




15mm f/2.2 1/192s ISO50  
45°43'26"N 24°9'52"E

### Anexa 3 – Comparabila 1

storia Dațiune De închiriat Asanament, utilități 1 etaj Imobil Case Contul meu Adaugă anunț

Apelie Imobiltate Sibiu REIMAX ZUKI WUEZTHUT

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



Apartment la casă duplex, 6 minute de centru Cluj-Napoca

**44 000 €** 1 073 €/m<sup>2</sup>

[Căutare](#) [Ajutor](#) [C](#)

[Strada Nucului, Cisnădie, Sibiu](#)

#### Casa de vânzare

Suprafață utilă:	41 m <sup>2</sup>
Nr. etaje de locuit:	2
Tip Locuitor:	
Stare:	
Tip proprietate:	Locuitor Locuitor
Libertate la:	
Tip Locuitor:	Apărător
Clasă:	
Tip Locuitor:	Locuitor Locuitor
Informații suplimentare:	

**Detaliile căderii**

Nume de casă:	ur. nouă
Anul construcției:	1984

**Parcizi și finisajuri**

Suprafață teren (m <sup>2</sup> ):	500 m <sup>2</sup>
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă caldă

**Descriere**

Vă propunem spre vânzare un apartament situat într-o casă duplex, situat la doar 6 minute de centrul orașului Cluj-Napoca, oferind un spațiu ideal pentru proiecte de renovare și modernizare.

**Caracteristici principale:**

- Suprafață utilă: 41 mp locuibil, completată de anexe care adăugă valoare și versatilitate proprietății.
- Teren: Aproximativ 500 mp, ideal pentru amenajarea unei grădini, un spațiu de relaxare sau chiar pentru extinderea imobilului.
- Acces utilități: Apă, electricitate și canalizare disponibile, încălzirea prin gaz de modernitate.
- Potrivit pentru personalitate: Imobilul necesită renovări, oferind șansa de a crea un spațiu unic adaptat propriilor gusturi și nevoi.

**Avantaje:**

- Locație excelentă: Situat aproape de centrul Cluj-Napoca într-o zonă ce combină liniștea rurală cu accesul facil la toate facilitățile urbane.
- Potențial ridicat: Căminul ambalșilor și terenul generos, proprietatea se pretează atât ca locuință personală, cât și ca investiție.
- Atmosfera autentică: Cluj-Napoca este recunoscută pentru peisajele sale pitorești și modernizarea continuă, oferind un mediu relaxant și atractiv.
- Aceasta este o oportunitate unică de a transforma un imobil într-o locuință de vis, cu toate beneficiile pe care le oferă o locuință în apropierea orașului.

Pentru detalii suplimentare și pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați. Te informăm această proprietate într-un proiect de succes.

[Mai puțin](#)

990002 [Reportează](#)




Evaluator  
 Serb Constantin Ovidiu  
 Legitimatie ANEVAR 18417  
 Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
 Sibiu, jud. Sibiu

### Aneva 5 – Comparabila 3

imobiliare.ro
69.990 €

#### Apartment la curtea comuna 3 camere 74 m<sup>2</sup> loc parcare 54 mp teren



69.990 €

TABOO.ro

0760

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp

Facebook

Telegram

Copy link

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

#### Descriere

Apartment de vanzare nou, pe curtea comuna, cu 3 camere, 74 mp loc, parcare 54 mp teren. Apartmentul este situat la etajul 2, pe strada din curtea comuna, cu acces direct la curtea comuna. Este un apartament modern, cu finisaje de calitate, mobilier inclus, gata de locuit. Are o curte comuna curata si curata, cu un teren de 54 mp, unde se poate parca un autoturism. In apropiere sunt magazine, scoala, gradina si teren de sport. Pentru mai multe detalii, contactati-ne pe WhatsApp sau pe telefonul din descriere.

Apartmentul este situat pe curtea comuna, cu acces direct la curtea comuna. Este un apartament modern, cu finisaje de calitate, mobilier inclus, gata de locuit. Are o curte comuna curata si curata, cu un teren de 54 mp, unde se poate parca un autoturism. In apropiere sunt magazine, scoala, gradina si teren de sport. Pentru mai multe detalii, contactati-ne pe WhatsApp sau pe telefonul din descriere.

Apartmentul este situat pe curtea comuna, cu acces direct la curtea comuna. Este un apartament modern, cu finisaje de calitate, mobilier inclus, gata de locuit. Are o curte comuna curata si curata, cu un teren de 54 mp, unde se poate parca un autoturism. In apropiere sunt magazine, scoala, gradina si teren de sport. Pentru mai multe detalii, contactati-ne pe WhatsApp sau pe telefonul din descriere.

#### Specificatii

ID anunț	X0291260R	Publicat în	11.06.2025
Tip camera	3 camere	74 mp	
Suprafata construct	85 mp	54 mp teren	Etaj la mansarda
Calitate	1 Zile		Parter
Nr. bucatii	1 bucatie		2
An constructie	1990 (reabilitat)	Constructie noua	Complet
Tehnici	Centralizat	Placaj, Parquet	D+P
Nr. locuri parcare	2		

#### Facilitati

Destinatie	Residential
Parca	Maxim 2 bucatii
Proiect	Clasa Parter
Uscatoare	metal
Uscatoare	lemn
Uscatoare	Extens
Ferestre cu geam termopan	PVC
Conditii	Complet gata
Bucatarie	complet
Mobilier	complet
Electrocasnice	Refrigerator, Aragaz, Fierdare
Dolizimor	Curta comuna
Utilitati	Centralizat, Apa Caldă, Gaze, TV
Sistem de incalzire	Centralizat, Radiatoare, Calorifere
Amplasare teren	Interior, Curtea comuna
Caracteristici	Complet gata
Clasa energetica	B

#### Dependenta proprietate

Imobiliare



Evaluator  
 Serb Constantin Ovidiu  
 Legitimatie ANEVAR 18417  
 Tel. 0765312022

Apartament la mansarda  
 Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 7 – Comparabila 2 teren

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-exterior-sud-500mp-262545458

**70,000 €**

**Ciprian Zeres**  
 Telefon: 0753277310

**Descriere**

Mașină nouă în garaj, un teren în jurul cărora sunt toate construcțiile necesare pentru o fermă sau un alt tip de afacere.  
 Terenul face parte dintr-o zonă nouă dezvoltată în jurul unei școli și este în apropiere de o școală.

- Este în posesia unei autorizații de construcție în valoare de 70000€
- Suprafață: 500 mp
- Dimensiune: 20 m x 25 m
- PUZ aprobat
- Utilități: apă, energie electrică, canalizare în casă
- Expansiune SUV, șosei
- Terenul este în posesia și este în posesia tuturor construcțiilor necesare pentru o fermă sau un alt tip de afacere

Preț: 70000 Euro  
 Costul de cumpărare: 1000 Euro

Telefon: 0753277310

**Specificații**

ID anunț	X95017038	Articolul nr.	11262872
Suprafață teren	500 mp	Tu, m, mp	Construcții
Clașificarea teren	Intravilan	11 m x 25 m	20 m
Nivelul terenului față de strada	1.1 m față de nivelul străzii		9.2 m

**Facilități**

Unghi	apă	Canalizare	Șosei	Ducere
Amplasarea terenului	Județ Sibiu	În apropiere de școli și spitale	Șosei	Ducere
Comerț				Șosei

Evaluator  
Serb Constantin Ovidiu  
Legitimatie ANEVAR 18417  
Tel. 0765312022

Apartment la mansarda  
Sibiu, jud. Sibiu

Anexa 8 – Comparabila 3 teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cisnadie-sud-501mp-254919335>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The title is 'Teren intravilan, 501 mp, deschidere la strada 20m, zona Cisnădie'. The price is listed as 75.150 €. The listing includes a main image of the land, a contact number 0770512652, and a description of the property. The description mentions that the land is suitable for agricultural use and has a 20m opening to the road. There are also social media icons and a 'Trimiteti primul meu mesaj pe' button.

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

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



JUDETUL SIBIU  
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### 1. Părțile contractante

**Orașul Cisnădie**, cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentată prin primar Mircea Orlățan în calitate de vânzător,

și

**Gulian Vasile** din Cisnădie, str. Târgului nr.1, jud.Sibiu, C.I. seria SB, nr. \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, respectiv în calitate de cumpărător.

### 2. Obiectul contractului

În conformitate cu:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 228/28 august 2025 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C3, către titularul contractului de închiriere domnul Gulian Vasile;
- Sentința Civilă nr. 5043/2023 pronunțată în ședința publică din 07 decembrie 2023 prin care Judecătoria Sibiu Alba-Iulia obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare cu domnul Gulian Vasile;
- art. 9 și art 21 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, coroborat cu art.6 din Normele Metodologice din 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G. nr. 20/1996;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare, prin care: Orașul Cisnădie vinde, iar Gulian Vasile cumpără apartamentul situat în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr. 1, jud. Sibiu, CF 103132: construcția înscrisă în CF 103132 Cisnădie sub A1.3, nr. cadastral 103132-C3 corp B, cu suprafața construită la sol de 66 mp., compusă din cameră, cămară, bucătărie și cameră la parter; și terenul aferent acesteia în cotă de 115/754 din întregul teren curți-construcții în suprafață totală de 754 mp., înscris în CF nr. 103132 Cisnădie, sub A1. Nr. cad. 103132.

### 3. Prețul contractului

Prețul de vânzare al apartamentului este de **22.491 euro**, echivalent în lei, din care teren, 9.900 euro, echivalent în lei,

La acest preț se adaugă contravaloarea evaluării de 900 lei, care se va achita în momentul încheierii prezentului contract.

### 4. Modalități de plată

Suma prevăzută la clauza 3 se va achita astfel:

avans în valoare de lei achitat cu chitanța nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, în numerar, la casieria Primăriei, iar restul de lei se va achita în rate lunare, cu jumătate din dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României.

Dobânda se va recalcula anual și se va transmite cumpărătorului.

Eșalonarea ratelor se face pe o durată de     ani, cu o dobândă calculată la data vânzării de     lei pe an. Dobânda totală de     lei.

-Rata curentă     lei + dobânda curentă de     lei

-Rata ultimă de     lei .

Rambursarea ratelor se face începând cu .2025 până la     prin caseria Primăriei Cisnădie.

-prima rată în sumă de + dobânda calculata de     lei, până la data de 31 ale lunii curente;

-restul se va achita in rate lunare ,cu o dobânda reprezentand jumătate din dobânda de referinta stabilita anual de Banca Națională a României, comunicată de Institutul Național de Statistică.

Cumpărătorul poate rambursa anticipat ratele, fără a se percepe taxe suplimentare.

#### **5. Obligatiile vanzatorului**

a) să predea spațiul în stare normală de folosință și liber de sarcini;

b) să nu tulbure pe cumpărător în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

#### **6. Obligatiile cumparatorului**

a) să achite pretul prevazut la clauza 3.

b) să realizeze lucrarile de investitii corespunzator proiectelor și avizelor legale.

c) să plateasca impozitele și taxele datorate statului și bugetului local;

d) cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în vigoare referitoare la PSI, protecția mediului și persoanelor;

e) în termen de 60 de zile de la semnarea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cumpărătorul are obligația de a înscrie vânzarea în documentele de publicitate imobiliară pe cheltuielile sale și de a prezenta vânzătorului un exemplar din încheierea de întabulare.

#### **7. Penalitati, daune-interese**

În cazul în care, din vina sa exclusivă, cumparatorul nu achita pretul contractului în cuantumul și la termenul prevazut la clauza 3 și 4, vanzatorul va aplica o penalitate de 0,15% din plata neefectuata pentru fiecare zi de intarziere. După 6 luni de neplată, vânzătorul va recurge la rezilierea contractului, fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

#### **8. Rezilierea contractului**

Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una din părți dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului de închiriere și de a pretinde plata de daune-interese.

#### **9. Litigii**

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești.

#### **10. Piesele contractului**

anexa nr.1- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.     din \_\_\_\_\_;

#### **11. Alte clauze**

Prezentul contract de vânzare-cumpărare s-a încheiat în 4(patru) exemplare, din care două exemplare la cumpărător.

Se va nota ipoteca în favoarea Orașului Cisnădie în Cartea funciara până la achitarea integrală a prețului.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

Oraş Cisnădie

Primar,  
Mircea Orlăţan

Gulian Vasile

Secretar general,  
Daniela Maria Szasz

Director Executiv ,  
Gheorghe Radu Bunea

Consilier juridic  
Diana Maria Stanciu

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUŞAN**

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

