

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

**HOTĂRÂREA NR. 39**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 27 februarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 3973/12.02.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 3975/12.02.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, situat în orașul Cisnădie str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 38/26.02.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 30/25.02.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 39/25.02.2025;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 223/30 septembrie 2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Cisnădie a imobilului teren situat în orașul Cisnădie, str. Bradului nr. 2, identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, CF vechi 8207/a, nr. topografic 1817/123, având suprafața de 236 mp;
- Cererea domnului Iach Christian înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 20411/2024 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 236 mp, CF 114572, top 1817/123;
- Procura specială autenticată sub nr. 496/07 octombrie 2024;
- Contractul de concesiune nr. 5399/15.07.1999;
- Certificatul de urbanism nr. 16 din 15.01.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 236 mp, str. Bradului nr. 2, Cisnădie, CF 114572, nr. top 1817/123;
- Raportul de evaluare nr. 3464/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1994/07.02.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 3464/07.02.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF nr. 114572 Cisnădie, nr. topografic 1817/123, CF vechi 8207/a proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 236 mp, situat în Cisnădie, str. Bradului nr. 2, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 114572 Cisnădie, identificat prin A1.1, nr. cadastral / topografic: 1817/123, către Iach Christian.

**Art.3** Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 56.600 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

**Art.4** Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei și poate să își exprime opțiunea în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**Art.5** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare.

**Art.6** După semnarea contractului de vânzare se radiază dreptul de proprietate înscris în favoarea domeniului privat al orașului Cisnădie din evidențele Cărții Funciare și se înscrie noul proprietar.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

**Art.8** Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 27 februarie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

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

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



**Difuzare:**

- Instituția Prefectului Județul Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat —
- Direcția economică —
- Compartiment impozite și taxe —

- Compartiment financiar contabilitate
- Iach Christian și Iach Lidia, str. Bradului nr.2
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 39/27 februarie 2025 <sup>1</sup>			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> simplă o s-a făcut cu majoritate calificată o absolută x <sup>2</sup>	27/02/2025	
2	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	07/03/2025	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	07/03/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4)</sup> +5)	07/03/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> +5)	07/03/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	07/03/2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

<sup>1)</sup>Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.  
(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

<sup>2)</sup>Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

<sup>3)</sup>Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării .....

<sup>4)</sup>Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

<sup>5)</sup>Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

<sup>6)</sup>Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

<sup>7)</sup>Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: FB.com/evaluariaz  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	3464 / 07. FEB. 2025
Nr. ieșire	/

## RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 236 mp din acte-

masurata 236 mp:

Adresa: Cismadie , strada BRADULUI , NR. 2

Proprietar: Orasul Cismadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cismadie

Utilizator desemnat: Orasul Cismadie

Data inspectiei: 05.02.2025

Data evaluării: 05.02.2025

Data intocmirii raportului de evaluare: 07.02.2025

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**  
Catre:

**Orasul Cismadie , in calitate de Client**

si

**Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma  
Evaluator Autorizat  
Membru Titular Anevar  
Leg 10106 valabila 2025



## CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

### III. Analiza pieței imobiliare

### IV. Analiza celei mai bune utilizari

### V. Evaluare

### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### VII. Anexe raport

## SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	<b>Orasul Cisnadie</b>			
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul privat			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>			
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadie/strada BRADULUI , NR. 2			
Carte Funciara nr.	114572			
Numar cadastral	1817/123			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 114572 –incheiere cu nr.2709/14.01.2025 -Certificat de urbanism cu nr.16/15.01.2025 -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>			
	Teren	<b>St (mp)</b>	Din acte 236 ; masurata 236	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<b>4.9769</b>			
Valoare abordare prin comparatii		56.600	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>			
Data inspectiei	05.02.2025			
Data evaluarii	05.02.2025			
<b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>	<b>56.600</b>	LEI	11.400	EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situat median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana/ in curs de dezvoltare.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc. ; Sarcini/servituti; Nu sunt - Teren construit si concesionat - Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 236 mp

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2025



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie** **TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

### **1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

### **2. Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

### **3. Identificarea imobilului supus evaluarii**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 236 mp , CF 114572 nr. cad 1817/123;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz,canal –la limita teren.

Conform certificat de urbanism prezentat,; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie;

\*SUPRAFATA TERENULUI: 236 mp

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
corelate cu inscrierile documentare.

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.BRADULUI , NR. 2 , Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**  
1817/123

**Carte Funciara:**  
114572

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este in scris in Cartea Funciara astfel:

Sacte=236 mp ;Smas =236 mp

#### **4. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piata.**

**Valoarea de piată 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 .- SEV 100**

#### **5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 05.02.2025

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluarii: 05.02.2025

Data intocmirii raportului: 07.02.2025

#### **6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

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 întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

### **7. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

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

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

#### **Vanzari:**

pentru **COMPARABILA A: internet si informatii telefonice**

- <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-3445mp-41617545>
- **COMPARABILA B: internet si informatii telefonice**
- [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819)

**COMPARABILA C: internet si informatii telefonice**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-exterior-sud-1120mp-240341551>

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

### **8. Ipoteze si ipoteze speciale**

#### **Ipoteze:**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are 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. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **Ipoteze speciale –**

### **Teren , concesionat , construit proprietar constructie IACH CRISTIAN**

*-Teren construit si concesionat*

*-Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 236 mp*

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

### **Standarde generale**

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

### **Standarde pentru active**

#### **Bunuri imobile**

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 236)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

## **10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **13. Riscul evaluarii**

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate 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 – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatilor 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 trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata puțin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii

## **I. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridica**

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- Extras cf cu nr. 114572 –incheiere cu nr.2709/14.01.2025
- Certificat de urbanism cu nr.16/15.01.2025
- Plan de situatie Da

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat construit .

### **2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Bradului , nr. 2 , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

**Artere de circulatie:**

- Auto: Strada BRADULUI , NR. 2
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

**Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din strada BRADULUI , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la mediana localității Cismadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada BRADULUI , strada asfaltata cu o banda pe sens;

- 4.** Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse spre valorificare nu induc suspectare de poluanti.

**5. Decrierea terenului**

**Date generale**

Teren intravilan cu suprafata 236 mp din acte si 236 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 709/02.10.2024 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 10 ml la str.;

- Forma terenului: regulată –avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. BRADULUI ,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

**Utilitati**

- Energie electrica, alimentare cu apa, canal ,gaze, telefonie – la teren.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**5. Date privind impozitele si taxele**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cismadie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piața a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piața stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

**II. ANALIZA DE PIATA****Analiza preliminară a economiei:**

**Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiune**

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera” regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, [potrivit unei estimări publicate de Eurostat](#), biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2022 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023”, notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform [estimărilor semnal](#), economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- **În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.**
- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

<https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**

**Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orașul Cisnădie , jud. SIBIU median**

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri în zone în dezvoltare , accentuată de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției .

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trendurile ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimii ani, datorită facilităților de acordare a creditelor.

**CEREREA**

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de continuă scădere.

În prezent se remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității băncilor în creditare ceea ce determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la prețuri încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a prețurilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub prețurile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar și fiscal, mai stabil.

**Oferta competitivă și analiza cererii**

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentilor 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, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona mediana , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

### **III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

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 definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastru naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

**Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea veniturii rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala 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 este de valorificare asa cum este pentru ulterioara **dezvoltare rezidentiala** .

#### IV. EVALUARE

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

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

### Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

-Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

**4.2.1 Comparația directă**

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață pentru teren prin tehnica comparației directe

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>56.600 LEI echivalent 11.400 euro</b>
---	--

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

**- Tehnica comparației vânzătorilor 56.600 LEI echivalent 11.400 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Valoarea de piata:**

**56.600 LEI echivalent 11.400 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

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

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

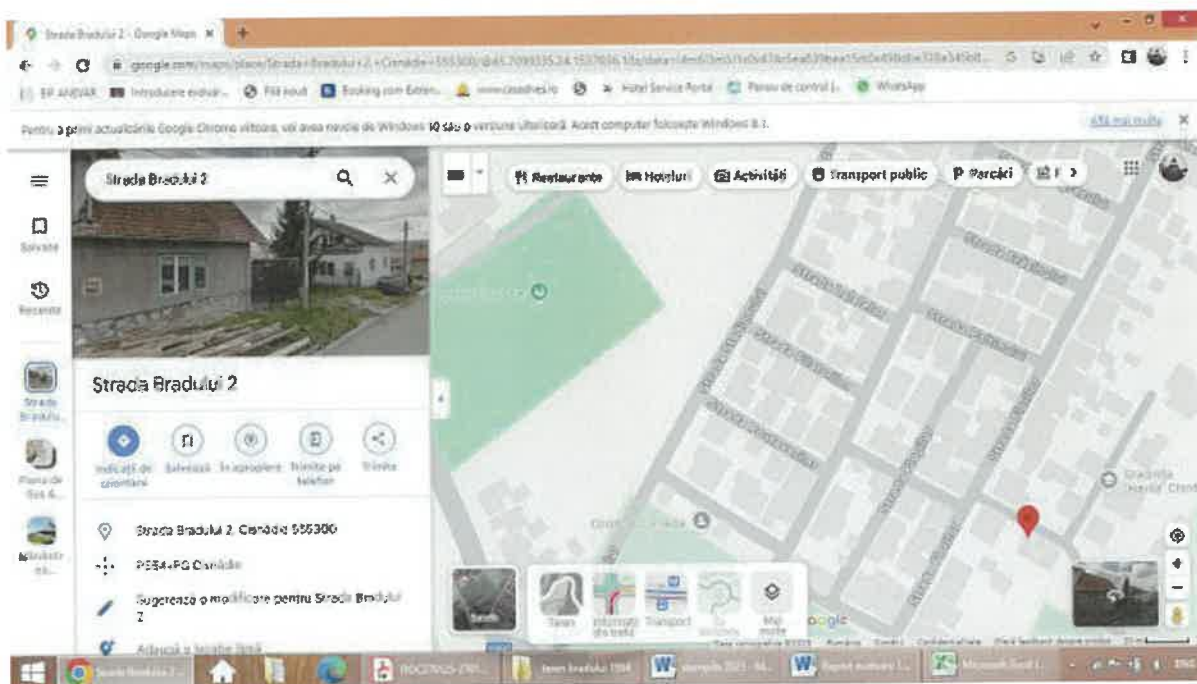
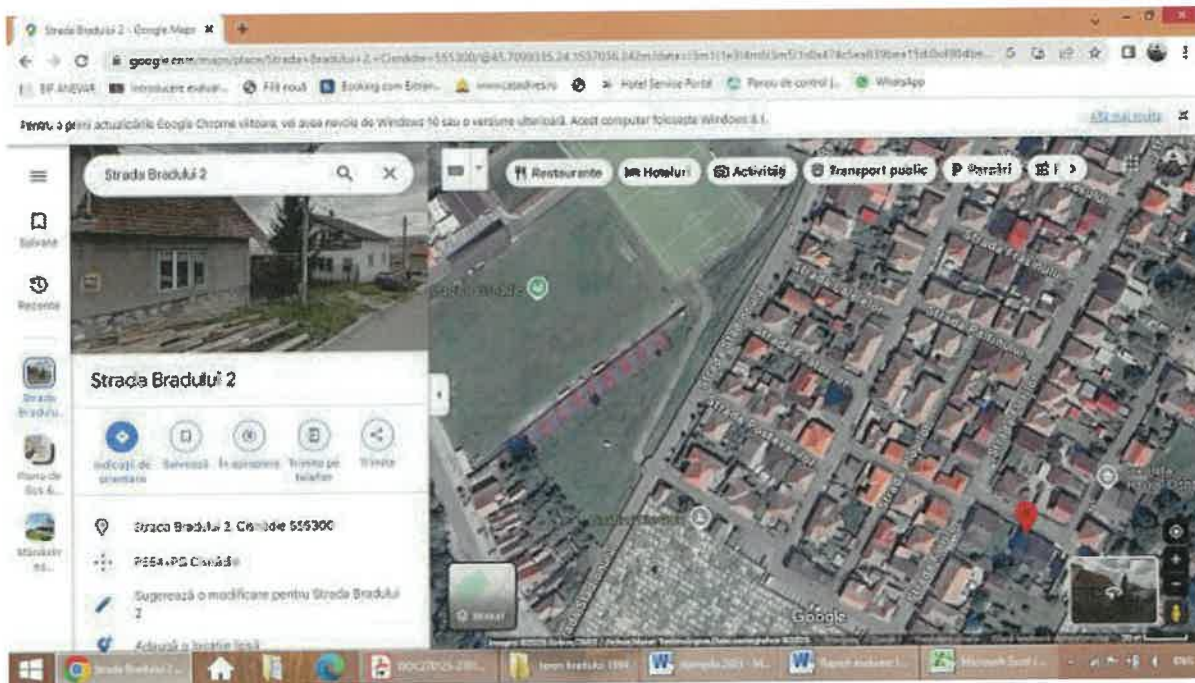
**Legitimatie nr 10106**



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

### VI. ANEXE

#### Localizare proprietate subiect:



**FOTOGRAFII**



**Documentele de proprietate si cadastru**

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

F.6.1  
 (pag.1)



ROMÂNIA

JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 678 din 10/01/2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 16 din 15/01/2025

**În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
 cu sediul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă  
 - , cod poștal 555300, Strada PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc - , scara - , et. - ,  
 ap. - , tel/fax 0372714179, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 678 din  
 10/01/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate  
 componentă - , cod poștal 555300, Strada BRADULUI, nr. 2, bloc -, scara -, et. - ,  
 ap. - sau identificat prin CF 114572 nr. topografic / nr. cadastral1817/123 /

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: B2) intabulare, drept de proprietate dobandit prin construire, IACH CHRISTIAN cota 1/1; B3) intabulare, drept de proprietate, dobandit prin lege, ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT cota 1/1; C1) intabulare, drept de concesiune pe durata existentei constructiei, dobandit prin conventie, IACH CRISTIAN cota 1/1
- \* grevat cu servitute NU
- \* zona protejata NU
- \* cu interdicții de construire NU
- \* zona declarata de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosinta actuala: CURTI CONSTRUCTII
- \* destinatia: L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE
- \* 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:L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELĂRI ANTERIOARE
- \* UTILIZĂRI ADMISE: L1 - sunt admise locuințe proiectate izolate, locuințe proiectate cuplate, locuințe proiectate înșiruite
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L1 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;- - se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului;
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- \* ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecinii garaje, sere, anexe.
- \* POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.
- \* CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- \* SUPRAFATA TERENULUI: 236 mp

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**

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

VANZARE IMOBIL TEREN

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

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

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

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

## RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1  
(pag.3)

### 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 electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. 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,  
Orlășan Mircea



L.S.

Secretar General,  
Szasz Daniela Maria

Arhitect-șef,  
Julia Elena

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 10/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 27.01.25

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**F.6.1**  
(pag.4)

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 .....

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114572 Cisnădie

Nr. cerere	2709
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare  
 100184804749



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8207/a

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1817/123	236	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1817/123	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	un garaj auto si un adaus compus din camera

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1116 / 04/02/2002</b>		
Certificat nr. 7698/2001, din 01/01/2001 emis de PRIMARIA CISNĂDIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IACH CHRISTIAN	A1.1
<b>121110 / 05/11/2024</b>		
Act Administrativ nr. 223, din 30/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 893, din 28/11/2024 emis de PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE ; Act Administrativ nr. 20954, din 20/09/2024 emis de Primaria Orasului Cisnădie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.4
B4	se atesta apartenenta imobilului de sub A.1 la domeniul privat al Orasului Cisnădie	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>9447 / 23/08/1999</b>		
Act Administrativ nr. 5399, din 15/07/1999 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei construcțiilor, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) IACH CRISTIAN	A1

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Carte Funciară Nr. 114572 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1817/123	236	

\* 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 constructii	DA	236	-	-	1817/123	loc de casa

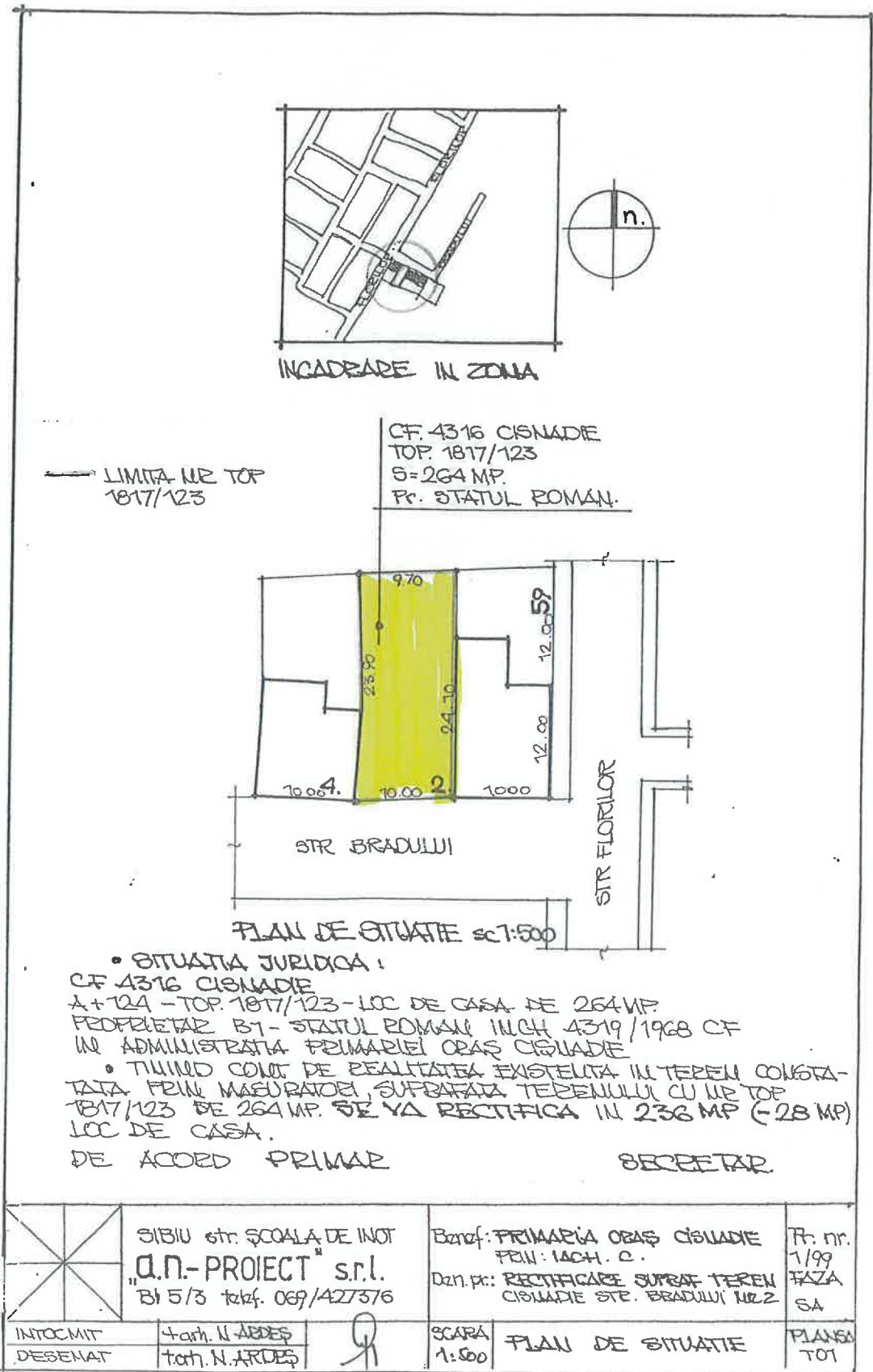
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1817/123	construcții anexa	-	Cu acte	un garaj auto si un adaus compus din camera

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](http://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,  
 14/01/2025, 16:27

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 5399 15.07.99  
=====CAP.I Părțile contractante

Intre Primăria orașului Cisnădie reprezentată prin dl. primar Cristea Adrian-Doru - jurist și d-na secretar jr.Stanovici Paraschiva, în calitate de concedent pe de o parte și Iack Cristian cu domiciliul în Cisnădie, în calitate de concesionar pe de o parte, în temeiul Legii 50/91 și a Hotărârii Consiliului local Cisnădie, nr.62 /17.06.1999 privind adjudecarea fără licitație a concesiunii pentru terenul situat în Cisnădie. s-a încheiat prezentul contract de concesiune .

CAP.II Obiectul contractului

Art.1 Obiectul contractului este concesiunea în vederea reglementării situației juridice a terenului situat în Cisnădie .  
Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexat la contract.

Art.2 Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul verbal anexă la prezentul contract. Terenul este destinat realizării obiectivului extindere conform documentației tehnice de construcție.

CAP.III Termenul contractului

Art.3 Durata concesiunii este pe durata existenței construcției începând cu data predării-primirii terenului în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

CAP.IV Prețul

Art.4 Prețul concesiunii este stabilit prin Hotărârea nr. 62./99 a Consiliului local Cisnădie la suma de 30.000 lei/mp iar valoarea totală a concesiunii este de 7.008.000 lei.

CAP.V Modalitatea de plată

Art.5 Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin CEC, dispoziție de plată, numerar etc. în contul concedentului nr.2202074406002, deschis la BN Trezoreria Cisnădie.

CAP.VI Obligatiile părților

Art.6 Concesionarul are următoarele obligații:  
- să realizeze obiectivul stabilit la art.2 în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de cea în drept, precum și

. // .

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

republicată;

- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii, cu maximă diligență, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata concesiunii și să răspundă pe conștient pentru pagubele produse din culpa sa;

- să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

Art.7. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin faptul de sarcini și le acceptă integral.

Art.8. Concedentul se obligă:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească marșul lucrărilor de construcții, încadrarea în termenul de punere în funcțiune;
- să retragă concesiunea în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de ... 2 ani de zile de la data predării primirii terenului fără nici o despăgubire.

Art.9. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, telex, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, constatată și comunicată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestuia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzierile în executarea contractului. Partea care nu și-a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor, părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra clauzei ce va fi introdusă în contract.

În cazul dispariției, imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării concesiunii.

**CAP.VII ÎNCETAREA CONCESIUNII**

Art.10. Concesionarea poate înceta prin:

- A. Expirarea duratei;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

- B. Răscumpărare;
- C. Retrageră;
- D. Renunțare.

A. Închirierea concesiunii prin expirarea duratei

În termenul de închiriere a concesiunii, concesionarul are obligația să predea terenul ce a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcină.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcină a terenului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a bunului și a eventualilor bunuri dobândite pe perioada concesionării și destinate concesiunii.

Eventualele investiții ce se vor conveni între părți se vor prelua de către concedent pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

B. Închirierea concesiunii prin răscumpărare

Într-un cazurile de interes public, concesionarea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând deplinătatea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie proapătă, adecvată și efectivă.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală și Consiliul Județean sau prin hotărâri ale guvernului.

C. Închirierea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage prin Hotărâre a Consiliului local și contractul se reziliată în situație în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract constatatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectul de investiții în termen de 1 an de la data prevăzută în autorizație.

Concedentul va putea retrage concesiunea numai după notificarea intenției sale, concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Retragera concesiunii va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile în acest interval.

D. Închirierea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei.

O comisie formată din reprezentanții concedentului (Consiliul local Cisnadie) împreună cu reprezentanții concesionarului vor verifica faptele semnificate de concesionar și vor hotărâ asupra

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia**

continuării decalării sau încetării contractului.

CAP.VIII. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract dacă nu vor fi soluționate pe cale amiabilă sunt de competența instanțelor de judecată.

Art.12. Pe toată durata concesiunii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

CAP.IX. DISPOZIȚII FINALE


Art.13. Modificarea sau adaptarea contractului se poate face prin acordul părților, cu excepția clauzelor obligatorii prevăzute în caietul de sarcini și actele normative în vigoare.

Art.14. Anexa nr.1, caietul de sarcini și anexa nr.2, procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 4 (patru) exemplare câte 2 (două) exemplare pentru fiecare parte.

Data.....15.07.1999.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexe de calcul:**

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	114572	Nr. cad	1817/123	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		46,00	65,00	61,00
Data ofertării		februarie 2025	februarie 2025	februarie 2025
Preț de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		41,40	58,50	54,90
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		41,40	58,50	54,90
<b>Condiții ale pieței</b>	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)		41,40	58,50	54,90
<b>Localizare</b>	Cisnădie - str.Brăduțului , nr. 2	Cisnădie-inferior	Cisnădie-inferior	Cisnădie-inferior
		10%	5%	10%
		4	3	5
Preț ajustat (Euro / mp)		45,54	61,43	60,39
<b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b>	236,00	3.445	3.819	1.120

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		8%	8%	3%
		4	4,91	1,81
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,18	66,34	62,20
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de 10 m	deschidere 26- superior	2 deschideri - superior	deschidere-40 ml- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-2%	-10%	-10%
		-0,98	-6,63	-6,22
Preț ajustat (Euro / mp)		48,20	59,71	55,98
<b>Amenajare</b>	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>48,20</b>	<b>59,71</b>	<b>55,98</b>
ajustare totală brută		9	14	14
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19,1%	22,3%	22,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>48,20</b>	<b>48,20</b>	59,71	55,98
	Suprafata teren exclusiv =	236,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	4,9769		
	Valoare teren exclusiv =	56613 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=	56.600 LEI		
	echivalent	11.400 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 scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

**Ajustare**

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute  
 Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

**Ajustare pentru suprafata** : S-au aplicat ajustari , ajustare pozitiva la comparabila A, B, C aceasta avand suprafata mai mare este mai putin 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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

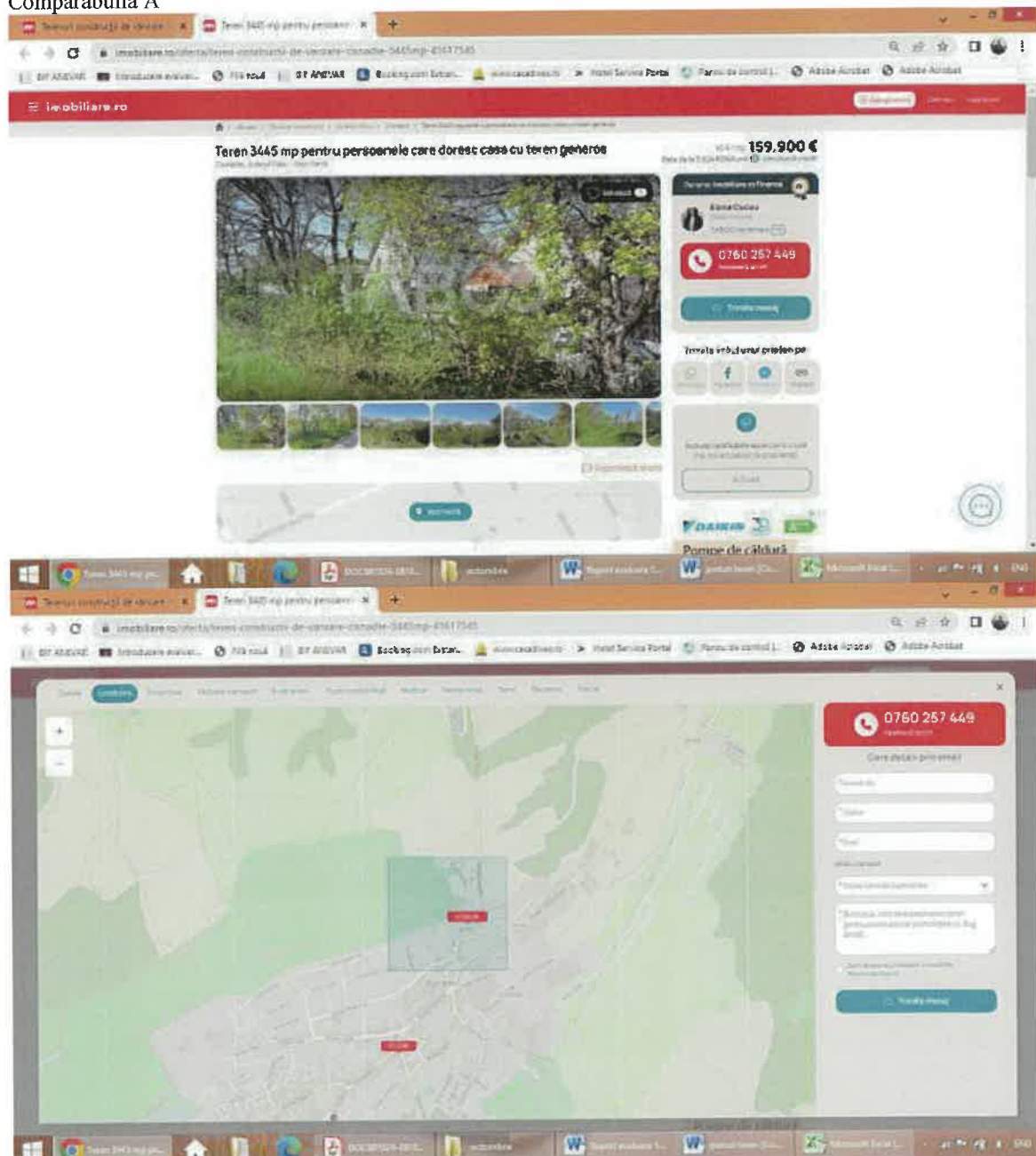
**Ajustare pentru deschidere** - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi superior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII**

Comparabila A



**Descriere**

**Teren 3445 mp pentru persoanele care doresc casa cu teren generos**

Daca vrei casa in mijlocul unui teren generos, atunci acesta este terenul! Se vinde o parcela de teren intravilan cu suprafata de 3445 mp, amplasat intr-o zona frumoasa a orasului Cisnădie. Terenul are acces la drumul asfaltat prevazut cu iluminat stradal si are un front de 26 m. Lungimea terenului este de 123 m iar latimea de 26 m. In zona sunt utilitati la 5 m de teren iar aici intra

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

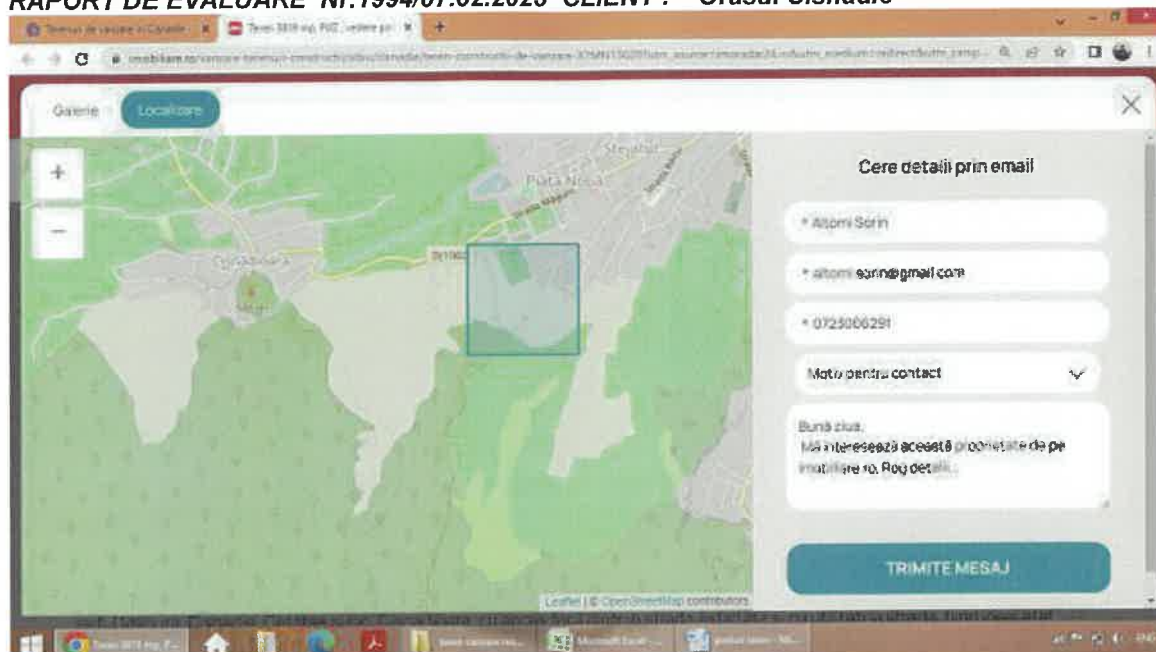
gazul, curentul, apa canalizarea si internetul. Terenul este frumos, are panorama si se preteaza pentru constructii de locuinte individuale mici conform certificatului de urbanism. Poate fi cumparat atat pentru a construi o proprietate individuala cu teren mult in jur, dar poate fi achizitionat si pentru a construi mai multe case individuale, deoarece suprafata parcelei permite parcelarea in parcele mai mici. Terenul este amplasat la aproximativ 500 m de iesirea din localitate, iar asta il face un teren atractiv, deoarece este aproape de oras, dar totusi in afara lui, unde este liniste si o priveliste frumoasa. Pret: 159.900EUR Cod oferta / ID: P17840 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Cisnadie, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-3445mp-41617545>

Comparabila B



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**AMPLASAMENT:** Terenul se afla pe strada Livezii, o zona foarte linistita in mijlocul naturii, cu vedere panoramica spre Muntii Fagaras, varful Magura, Cisnădie, Cetatea si loc. Cisnădioara, cu acces facil dintr-o strada asfaltata si cu utilitati la strada, fiind ideal atat pentru constructia unui ansamblu de locuinte dar si pentru case individuale.

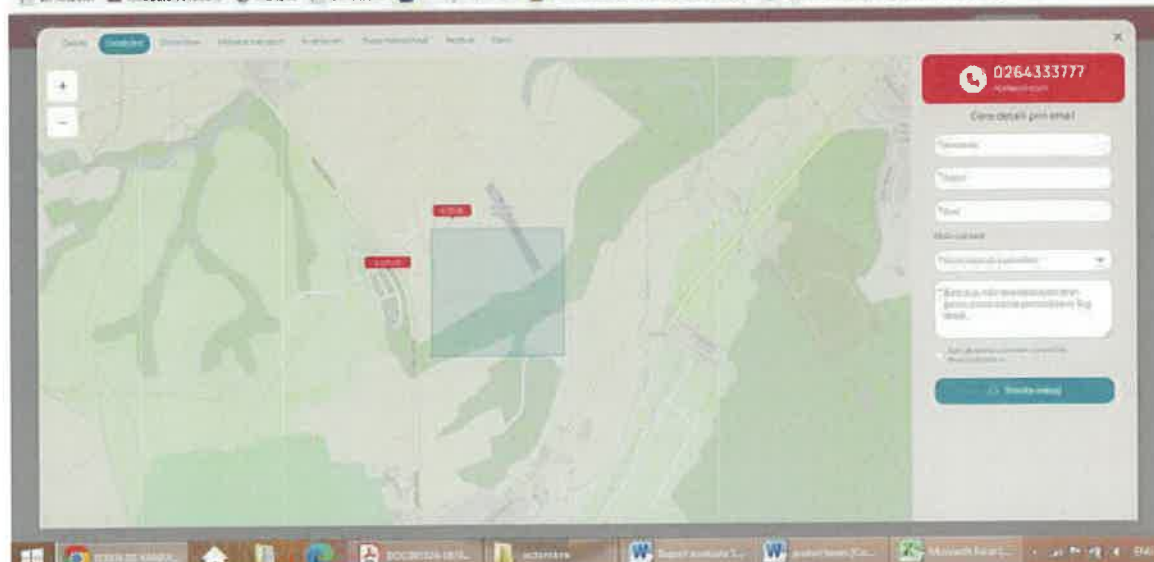
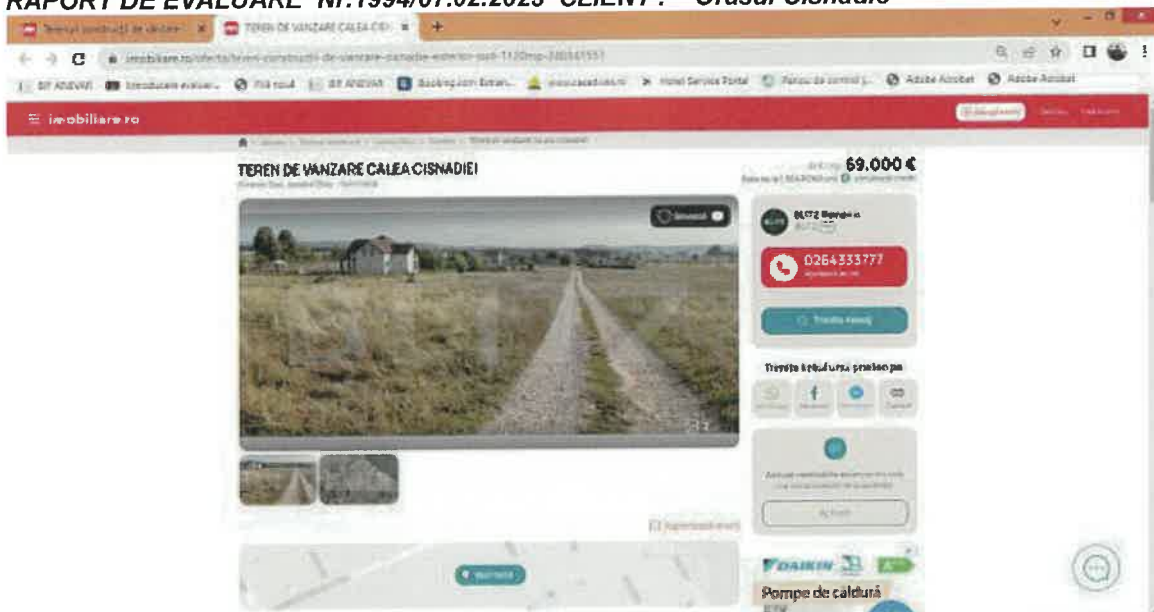
**DESCRIERE:** Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parcele una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu o suprafata de aprox. 1750 mp avand drum prevazut la doua laturi ale parcelei, iar cealalta parcela este in spate cu o suprafata de aprox. 2070 mp.

**ALTE DETALII:** PUZ-ul a fost eliberat recent, iar terenul este pretabil pentru case individuale, cuplate sau insiruite, POT 45%, CUT 0.9 - 1.3. Curentul si gazul se afla pe strada Livezii, la limita parcelei, iar apa si canalul se afla la aproximativ 200m.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819)

Comparabila C

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

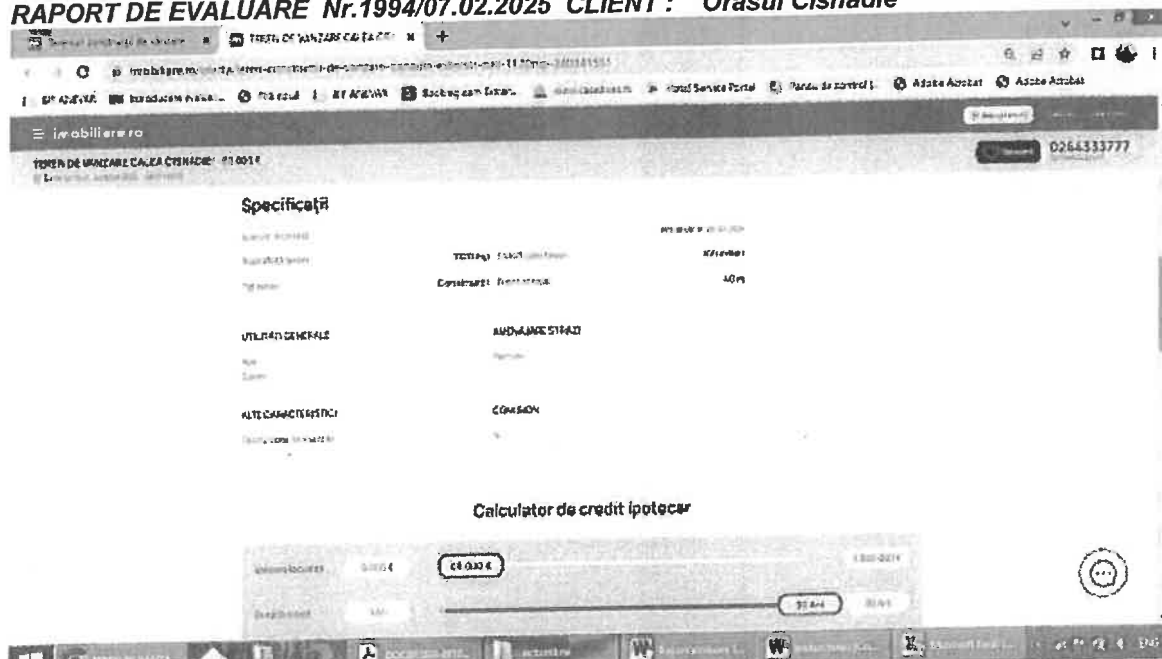


**Descriere**

**TEREN DE VANZARE CALEA CISNADIEI**

Vand teren intravilan, 1120mp, pe Str. Zorilor, vis-a-vis de Casa de apa a orasului Cisnădie, la 50m de Strada Sibiului = Calea Cisnădiei). Vedere superba la muntii Fagaras si Cindrel. Deschiderea de 40m la str. Zorilor permite parcelarea terenului pentru doua sau mai multe locuinte, daca se doreste. Pe strada exista locuinte finalizate. Terenul are Certificat de urbanism si este introdus in etera. Conform PUG in vigoare, se pot construi locuinte individuale si colective mici P+1, P+2, POTmaxim 45%, CUTmax pentru P+1 = 0.9mp ADC/mp teren, CUTmax pentru P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren). UTILITĂȚI: Curent electric. Restul utilitatilor la aprobarea PUZ (strada este inclusa in proiectul Cisnădiei pentru utilitati si asfaltare prin PNRR). Cod oferta / ID BLITZ: P127134

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1994/07.02.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-exterior-sud-1120mp-240341551>

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



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