

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 243

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, 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 16 consilieri, la data de 28 august 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 23828/08.08.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25099/25.08.2025 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, 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. 236/27.08.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 225/26.08.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 249/28.08.2025;

Ținând cont de:

- Cererea domnului Văraru Betuel împuternicit de Dinicu Cristina înregistrată la Primăria Cisnădie sub nr. 16630/13.06.2025 prin care solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 274 mp, înscris în CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Procura specială autenticată sub nr. 1395/20 august 2024;
- Contractul de concesiune nr. 3057/17.07.2000 completat cu actul adițional nr. 11116/26.10.2009;
- Certificatul de urbanism nr. 525 din 01.08.2025 întocmit în scopul evaluare imobil teren concesionat în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519;
- Raportul de evaluare nr. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 25002/25.08.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor nr. fn;

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. 2129/24.08.2025 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr. 25002/25.08.2025, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA

privind imobilul identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, în suprafață de 374 mp, situat în Cisnădioara, str. Cistercienilor fn, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă vânzarea imobilului teren în suprafață de 374 mp, situat în localitatea Cisnădioara str. Cistercienilor FN, identificat prin CF nr. 101199 Cisnădie, Cf vechi 2379/Cisnădioara, nr.cadastral 3765, nr.topografic 519, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Dinicu Cristina și Dinicu Marian.

Art. 3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 160.100 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 90 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 28 august 2025, cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

**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
-
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.243/28 august 2025

Pagină 1 din 42

PF AL TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129

CLIENT: ORASUL CISNADIE



WWW.EVALUARIAZ.RO

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

CUI: 25338660

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	25002 / 25. AUG. 2025
Nr. ieșire	/



OBIECTUL EVALUARII :

Teren intravilan cu suprafata de 374 mp

Adresa: Loc. Cisanadioara , str.Cistercienilor , Nr.FN Jud.Sibiu

Proprietar: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

Solicitant: ORASUL CISNADIE

Utilizatori desemnati : ORASUL CISNADIE

Data inspectiei: 20.08.2025

Data evaluarii: 20.08.2025

Data raportului de evaluare: 24.08.2025

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2129/24.08.2025

SINTEZA EVALUARII

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI		
Numele Clientului	ORASUL CISNADIE	
Utilizatori desemnati	ORASUL CISNADIE	
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII		
Scopul evaluarii:	<i>Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii</i>	
Comanda de evaluare este emisa de (Client):	<i>Client</i>	
3. DATE - EVALUARE		
Data evaluarii	20.08.2025	
Data inspectiei	20.08.2025	
Nume evaluator	Al.Tomi Sorin Toma	
Nume inspector	Al.Tomi Sorin Toma	
4. DATE - PROPRIETATE		
Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate	Act administrative 180/30.06.2025 , emis de Consiliul Local Cisnadie CVC 1120/22.10.2009
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	101199 nr. cerere 7730/08.07.2025, uat Cisnadie
	Altele	CU cu nr.525/01.08.2025

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Sarcini /servituti inregistrate in CF	<ul style="list-style-type: none"> - Constructie Proprietar DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN - Intabulare drept de folosinta ,CONTRACT CONCESIUNE , cota 1/1 			
Documente LIPSA → ipoteze speciale (ex. CU la teren liber intravilan, autorizatie de construire pentru modificari, etc.)	-NU sunt			
Dreptul de proprietate	Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele (descriere)
<i>Teren</i>	x			
<i>Constructie</i>				
Proprietate	Finalizata		In constructie	
			x	
Inspectia proprietatii	Completa (ext.+int.)	Partiala (doar ext.)	Fara inspectie (desktop)	
	x			
Utilizarea constatata la inspectie	Tip Rezidential	Rezidentiala (locuinta)		
		Alta utilizare	Descriere	
			Costuri de reconversie (lei)	
	Tip Comercial destinatie modificata fata de acte	Exista avize de functionare		
		Nu exista avize de functionare		
Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)	Teren intravilan avand categorie de folosinta –Cuti-constructii			
Cod postal	555301			
Adresa proprietatii	<i>Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)</i>	<i>Strada</i>		<i>Numarul</i>
	str	Cistercienilor		FN
	<i>Bloc</i>	<i>Scara</i>	<i>Etaj</i>	<i>Apartament</i>
	-	-	-	-
	<i>Localitate</i>		<i>Judet/Sector</i>	

	Cisnadioara		Sibiu		
	Alt tip de adresa (ex. Tarla)	Nu este cazul			
Numar Carte Funciara	101199				
Numar cadastral	3765,Top 519				
Cartier/ ansamblu rezidential	median				
5. SUPRAFETE					
Teren-cota exclusiva	St	374	Extras CF		
Teren-cota indiviza	Sti				
6. N.A.P.					
Localizare	Urban		Rural		
	x				
NAP = Nivel de Activitate a Pietei	RIDICAT (Nota propr.=4)	MEDIU (Nota propr.=3)	SCAZUT (Nota propr.=2)		
		3			
Justificare NAP	Analiza pietei		Cerere scazuta, interes tranzactional scazut.		
	Analiza imobilului		Teren intravilan Cuti-constructii, conform CU - rezidential		
	NAP Scazut		Nu e cazul		
Amplasare imobil de tip teren	Amplasare Primara		Amplasare Secundara		Amplasare in strainatate
	x				
Identificare imobil	Adresa postala	Coordonate Stereo 70	Numar cadastral	Nu s-a putut identifica	
	x				
Acces	Public	Privat-exclusiv	Privat - cote indivize	Drept de trecere	Nu exista cale de acces, sau e dificil (ex. panta abrupta,

									apa)
	x								
	Date/acte insuficiente - descriere situatie								
Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor;	Identificata in acte (suprafata)		Neidentificata in acte		Drept de superficie				
Drept de superficie in favoarea tertilor			x						
Caracteristici amplasament	Conditii normale		Alunecari teren		Zona inundabila				
	x								
Risc seismic <i>(incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)</i>	Clasa IV, sau nu e pe liste	Clasele I, II, sau III	Categorii de urgenta U1-U3	Neincadrate ("") in clase/ categorii					
	x								
Monument istoric, sau imobil situat in zona de protectie a monumentelor, sau in zona protejata (conform listelor/hartilor publicate pe site-ul Min. Culturii/primarii)	NU		DA						
	x		Modificari neintabulate		NU	x			
					DA				
Utilitati – retea curent electric	Bransat	Blocuri noi – organizare de santier	Case – retea la limita proprietatii	Case – nebransat si nu este retea la limita proprietatii					

7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE

MODIFICARI NEINTABULATE	Exista modificari neintabulate?		DA					
			NU		x			
care e posibil sa necesite Autorizatie de construire	Apartamente	Modificari interioare		Balcon suplimentar similar cu cele de pe aceeași coloana		Extindere in spatiul comun (descriere)		
				DA	NU			
	Case	Modificari interioare-	Pod/	Anexe	Extindere	Extindere verticala	Cladire locuit	

		pereti	Subsol recompar- timentate		orizontala	(etaj suplim.)	secundara
	Proprietati Comerciale - descriere						
Alte tipuri de modificari neintabulate-descriere	Nu sunt						
Evaluarea s-a realizat FARA a se lua in considerare modificarile neintabulate constatate.							

8. VALORI

VP = VALOAREA DE PIATA totala ($VP=Vc+Vt$)	160.100	LEI	31.700	EUR
Vc = Valoare constructie/constructii (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) $Vc=Vcp+Va+Vlp+Vb$	0	LEI	0	EUR
Vt = Valoare teren (cota exclusiva)	160.100	LEI	31.700	EUR
$Vuc = Valoare unitara constructie$ $Vuc=Vc/Arie\ constructie\ princip.$ (Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)		LEI/mp		EUR/MP
$Vut = Valoare unitara teren$ $Vut =Vt/St$	428	LEI/mp	84.63	EUR/MP
Curs de schimb LEI/EUR (BNR-la data evaluarii)	5.0703			

9. OBSERVATII

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Alte Neconformitati, neincluse in Sinteza (la pct. 6 si 7).	Nu sunt
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> - - Nu sunt - Pe teren exista edificat o constructie nefinalizata apartinand pf DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN - Terenul a fost evaluat ca fiind teren liber

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
AL.TOMI SORIN TOMA Legitimatia nr.	

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Stimate beneficiar,

În urma solicitării dvs. de evaluare din 07.08.2025 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;

- Data de referință a evaluării este **20.08.2025**, data când s-a efectuat inspecția proprietății.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPRIETATE, din care	160.100 LEI, echivalent 31.700 EURO
Valoarea de piață a terenului	160.100 lei, echivalent 31.700 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN Metoda comparațiilor directe	

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

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

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

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatie



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

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

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

Declar pe propria raspundere:

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

EVALUATOR AUTORIZAT,
AL.TOMI SORIN TOMA
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

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

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	26
CAPITOLUL V. EVALUARE.....	27
<i>V.1. Metodologia de evaluare:.....</i>	<i>27</i>
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata</i>	<i>27</i>
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII.....	29
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....	31
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....</i>	<i>31</i>
<i>FOTOGRAFII.....</i>	<i>32</i>
<i>ANEXA – GriIE DE CALCUL</i>	<i>33</i>
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE.....</i>	<i>36</i>
<i>DOCUMENTE.....</i>	<i>42</i>

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Activul (activele) supus evaluarii

- Teren intravilan: avand suprafata totala de 374 mp din masuratori si 374 mp din actele de proprietate, avand categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de 13.7 m la Str. Cistercienilor;
 - Imprejmuire: fara imprejmuire
 - Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.
 - Conform certificat de urbanism prezentat, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren rezidential
 - Schita cadastrala nu a fost pusa la dispozitie.
-
- **Situatia actuala a proprietatii:**
 - **Adresa:** Loc. Cisnadioara , str.Cistercienilor, Nr.FN
Cod postal: 555301
Identificare cadastrala: 3765,Top 519
Nr. Cadastral teren: - 3765,Top 519
Carte funciara: - 101199 UAT Cisnadie
Proprietari: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

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

Clientul (clientii)

Client persoana juridical : ORASUL CISNADIE

Utilizarea desemnata

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

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

Utilizatorul desemnat

Utilizatori desemnati: **ORASUL CISNADIE**

Evaluatorul

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

PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:

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

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

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

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

Moneda evaluării

RON si EURO – la cursul din data evaluării: 5.0703

Data evaluării

Data inspectiei: **20.08.2025**

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

Data evaluării: **20.08.2025**

Data intocmirii raportului: **24.08.2025**

Tipul valorii utilizate

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

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

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Limitare sau restrictie a inspectiei: Nu este cazul

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

Documentele de proprietate;

Alte informatii consultate:

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

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

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

VANZARI TEREN:

COMPARABILA A : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-500mp-254279766>

COMPARABILA B : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-880mp-265310589>

COMPARABILA C : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1960mp-85188>

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

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

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

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat si evaluatorul nu

il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

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

Ipoteze speciale: -nu sunt

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

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

Nu este cazul.

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Raportat la activul analizat putem observa:

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

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

Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

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

Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului

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

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

Conformitatea cu SEV

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

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

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

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

Standarde generale:

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

Standarde pentru active:

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

Standarde pentru utilizari specifice:

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

Legislatia in domeniu:

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

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

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

Riscul evaluarii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reduc si se poate mentine pe termen lung .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate	Act administrative 180/30.06.2025 , emis de Consiliul Local Cisnadie CVC 1120/22.10.2009
	Documentatia cadastrala	Da
	Extras CF	101199 nr. cerere 7730/08.07.2025, uat Cisnadie
	Altele	CU cu nr.525/01.08.2025
Sarcini /servituti inregistrate in CF	<ul style="list-style-type: none"> - Constructie Proprietar DINICU CRISTINA, DINICU MARIAN - Intabulare drept de folosinta ,CONTRACT CONCESIUNE , cota 1/1 	

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

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

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

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:

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

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

ZONA DE AMPLASARE: Urbana - Amplasare mediana, zona rezidentiala.

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

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

Cisnadie:

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

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

Istoric

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumente istorice

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

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

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

Demografie

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

Evoluție istorică

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

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

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

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

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

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

UTILITATI EDILITARE:

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

AMBIENT:

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

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

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

II.4. Informatii despre amplasament:

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

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

Teren intravilan cu suprafata totala de 374 mp din acte.

- **Teren intravilan**, forma regulata, dreptunghiulara, Plat;
- **Terenul intravilan** are o singura deschidere: 13.7 m la str. Cistercienilor;
- **Terenul intravilan** este neimprejmuit
- **Categoria de folosinta:** curti constructii –conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este plat.

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

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

La N: proprietate privata –

La E: proprietate privata –

La S: proprietate privata –

La V: proprietate drum–

Utilitati:

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

Alte constructii pe teren:

-casa

Caracteristici urbanistice: conform CU 409/23.06.2025 anexat

Alte observatii:

Nu sunt

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

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

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

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

III.1 Analiza preliminara a economiei:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loc. Cisnadie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona Primariei, loc. Cisnadie.

Zona rezidentiala.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

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

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

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

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

III.3. Analiza ofertei competitive:

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

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

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

Pret min 70

Pret max 100

III.4. Analiza cererii:

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

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

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

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

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

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

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

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:70 euro/mp

PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE:100 euro/mp

NAP : mediu

Justificare NAP:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;

- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

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

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

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

V.1. Metodologia de evaluare:

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

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

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

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

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

V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata

Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	160.100 LEI echivalent 31.700 €
---	--

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	160.100 LEI echivalent 31.700 €
---	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUATOR

AL.TOMI SORIN TOMA

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

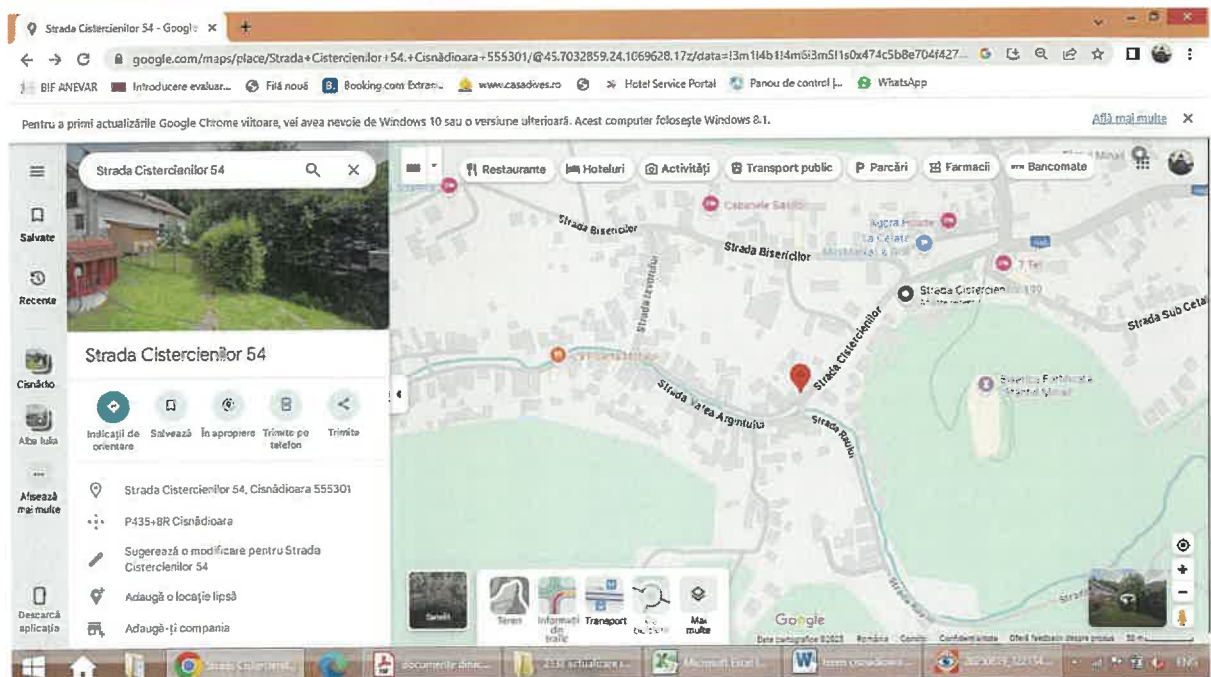
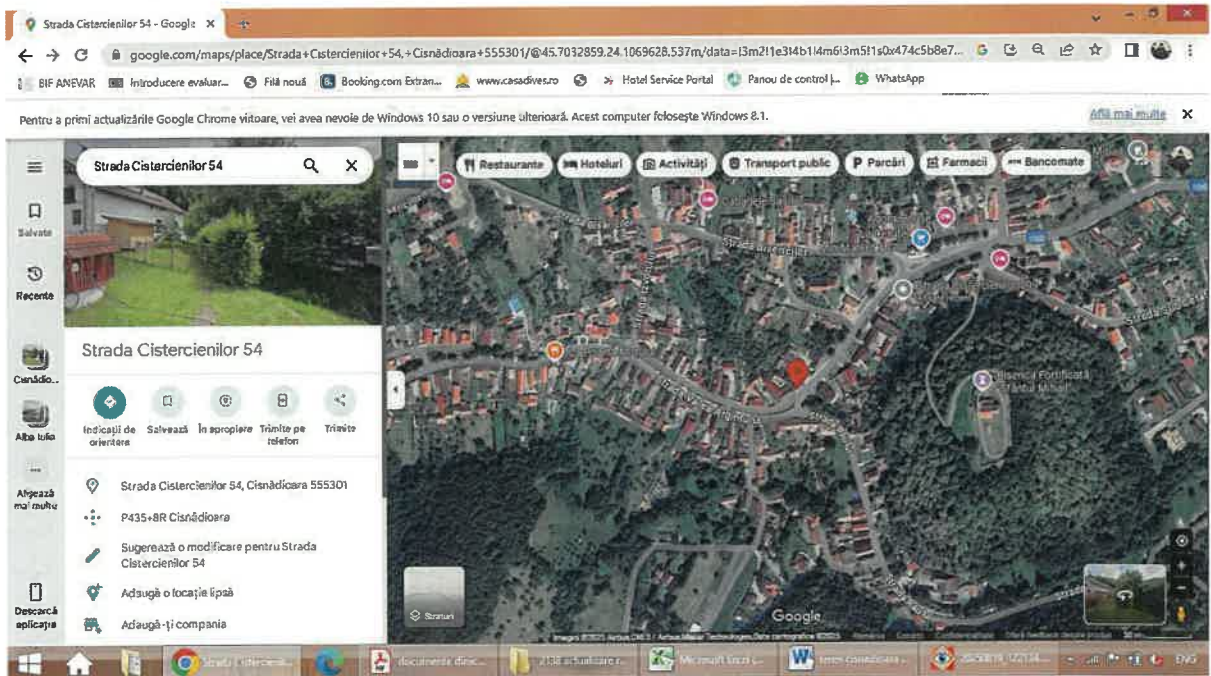
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129

CLIENT: ORASUL CISNADIE



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM

LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS



FOTOGRAFII



**ANEXA – GRILE DE CALCUL**

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	101199 Nr. cad		3765 TOP 519	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		98,00	80,00	80,00
Data ofertarii		August 2025	August 2025	August 2025
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		88,20	72,00	72,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
Localizare	Cisnadioara - str.Subcetate ,FN	Cisnadioara - similar	Cisnadioara - similar	Cisnadioara - similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		88,20	72,00	72,00
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	374,00	500	880	1.960

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		1%	5%	10%
		1	3,60	7,20
Preț ajustat (Euro / mp)		89,08	75,60	79,20
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz, curent	apa ,gaz curent, canal	gaz, curent>500ml	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	10%	0%
		0	8	0
Preț ajustat (Euro / mp)		89,08	83,16	79,20
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de16,16 m	deschidere 14-superior	deschidere 24-superior	deschidere 29-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-4,45	-4,16	-3,96
Preț ajustat (Euro / mp)		84,63	79,00	75,24
Amenajare	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		84,63	79,00	75,24
ajustare totală brută		5	15	11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		5,4%	19,1%	14,0%
Preț ajustat (Euro / mp)	84,63	84,63	79,00	75,24
	Suprafata teren exclusiv =	374,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	5,0573		
	Valoare teren exclusiv =	160068 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita= echivalent	160.100 LEI		
		31.700 EURO		

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare : nu s-a aplicat ajustare in cazul comparabilei A, B ,C , aceasta este situata in zona similara proprietatii subiect ; -s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : 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 - s-au aplicat ajustare pozitiva la comparabila B , deoarece utilitatile sunt situate la o distanta mai mare de 50ml -tehnica interviului

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

Ajustare pentru amenajare - ; s-au aplicat ajustari negative la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere , neconstruite iar proprietatea subiect detine constructii apartinand altui proprietar -tehnica interviului

OFERTE COMPARABILE

Comparabila A

Proprietăți de vânzare în Cisnădie

Teren Intravilan | 500 mp | Cisnădie

imobiliare.ro

49.000 €
98 € / mp

Rate de la 1.103 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Mihaela Neata
Consultant imobiliar
MAAC Imobiliare (PRO)

0722622403
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Proprietăți de vânzare în Cisnădie

Teren Intravilan | 500 mp | Cisnădie

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-500mp-254279766

Galerie Localizare StreetView Mijloc de transport

0722622403
Apelează acum

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Telefon

* Email

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

Trimite mesaj

Suprafata de 500 mp, cu deschidere la drum, liber de sarcini si toate actele in regula. Disponibil imediat. Cisnadioara este un sat de vacanta in imediata apropiere a Orasului Sibiu. Zona superba si linistita. Terenul este ideal si pentru investitie, oferind o priveliste deosebita spre Cetatea Cisnadioara. Pentru mai multe detalii sau vizionari mentionati ID : CP2360156

Citește mai puțin

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The page title is "Teren Intravilan 500 mp | Cisnadioara - 49.000 €". The listing includes a "Salvează" (Save) button, a phone number "0722622403" with a call-to-action "Apelează acum" (Call now), and a "Cumpără acum" (Buy now) button. The "Detalii teren" (Property details) section shows "ID anunț: XCS1308M" and "Actualizat în: 21 Mai 2025". The "Utilități" (Utilities) section lists "Asfaltate", "Pietruite", and "Neamenajate". The "Alte caracteristici" (Other characteristics) section lists "Comision" (Commission).

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-500mp-254279766>

Comparabila B

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The page title is "Teren intravilan 880 mp in Cisn...". The listing includes a "Salvează" (Save) button, a profile for "Daniel Oancea" (Agent imobiliar, Expert invest), a phone number "0728939161" with a call-to-action "Apelează acum" (Call now), and a "Trimite mesaj" (Send message) button. The "Trimite linkul unui prieten pe:" (Share link with a friend on:) section includes social media icons for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Email. A "Raportează" (Report) button is also visible.

Descriere teren

Oferim spre vanzare teren intravilan 880 mp, deschidere la drum 24 ml, situat in localitatea Cisnadioara, str. Silvicultorilor, oras Cisnadioara, judetul Sibiu. Terenul este pretabil atat pentru constructie locuinta individuala dar si pentru investitie. Regim de inaltime P+1, POT 25%, CUT 0,9

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-880mp-265310589>

imobiliare.ro Site-ul de **găsit** imobiliare

Teren intravilan 880 mp in Cisnădioara - str. Silvicultorilor - 74.800 €

Salvează **0728939161**
 Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: XEI30301G Actualizat în: 16 Iulie 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Front strădal: **24 m**

Utilități

Destinație: Rezidențial, De vacanță
 Utilități: Utilități în zonă
 Amenajare străzi: Pietruite
 Alte caracteristici: Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-880mp-265310589>

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1960mp-85188>

imobiliare.ro Site-ul de **găsit** imobiliare

Teren 1960 mp Sibiu, Cetatea Cisnădioara

Cisnădioara, Județul Sibiu - Vezi Hartă

156.800 €
 80 € / mp

Rate de la 3.530 RON/lună [simulează credit](#)

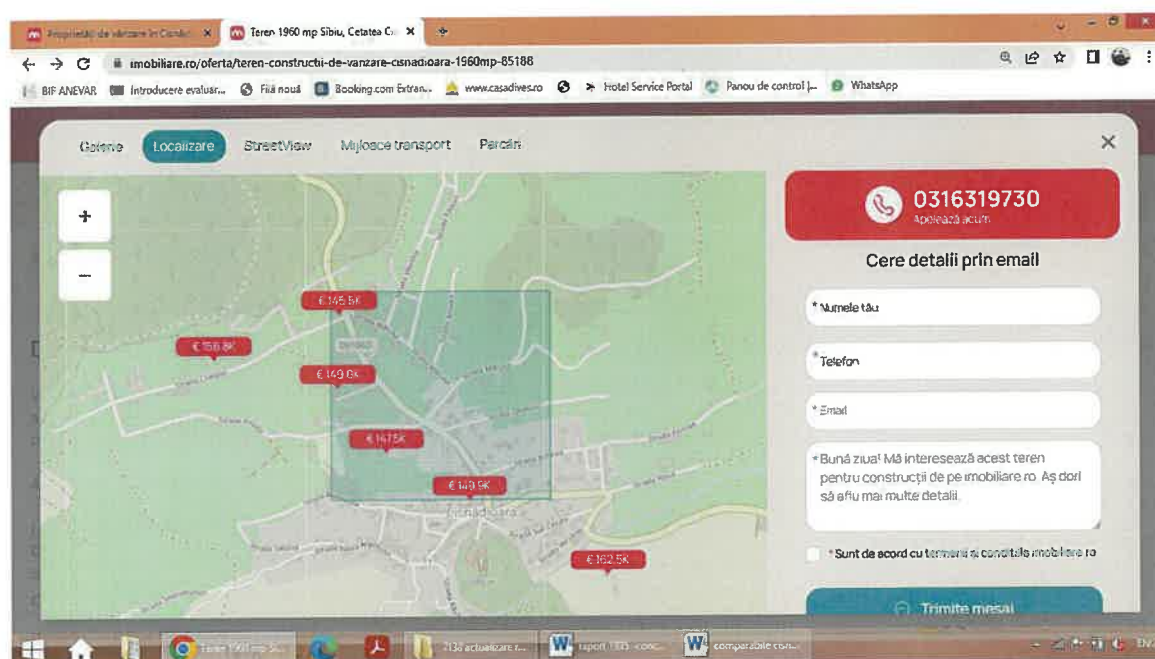
Partener Imobiliare.ro Finance

Codruta Irimescu
 Agent Vanzari
 Paltinul Imobiliare SRL
 (PRO)

0316319730
 Apelează acum

Trimitere

Paltinul



Descriere teren

Va oferim posibilitatea de a detine un teren deosebit in Cisnadioara, una dintre cele mai pitoresti si apreciate zone din apropierea Sibiului. Cu o localizare privilegiata, acest teren vine cu o panorama impresionanta catre Cetatea Cisnadioara, oferind un cadru natural spectaculos si o atmosfera de liniste si relaxare. Aspecte Cheie ale Terenului: Localizare Ideala: Situat in Cisnadioara, terenul se bucura de o pozitie exclusivista, cu vedere directa catre Cetatea Cisnadioara, intr-o zona linistita si in plina dezvoltare. Suprafata Generoasa: Cu o suprafata de 1960 mp si o deschidere la drum de 29 ml, terenul ofera spatiu amplu pentru constructia unei locuinte de vis sau a unui proiect de investitie. Acces la Utilitati: Desi utilitatile (gaz si curent) se afla la o distanta de aproximativ 500 m, apa si canalizarea sunt proiectate pentru implementare in anul 2023, adaugand valoare si facilitand dezvoltarea viitoare a terenului. Zona in Continua Dezvoltare: Fiind intr-o zona care se bucura de atentie crescuta din partea dezvoltatorilor si investitorilor, terenul reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care cauta un loc special pentru construirea unei case sau pentru dezvoltare imobiliara. Construiti Visul Dvs. intr-un Cadru Natural Exceptional: Aceasta proprietate este perfecta pentru cei care isi doresc sa construiasca o locuinta in mijlocul naturii, cu o priveliste care inspira liniste si frumuseti, sau pentru investitorii care vad potentialul unei zone in plina ascensiune. Beneficiind de o combinatie rara intre accesibilitate, panorama de neuitat si potential de dezvoltare, terenul din Cisnadioara este o investitie inteligenta pentru viitor. Nu ratati ocazia de a va transforma visul in realitate intr-una dintre cele mai frumoase zone din jurul Sibiului. Contactati-ne pentru mai multe

informatii si pentru a explora toate posibilitatile pe care acest teren le ofera.

Citește mai puțin

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1960mp-85188>

ALTE COMPARABILE

imobiliare.ro

Teren intravilan Cisnadioara Judet Sibiu

Cisnadioara Județul Sibiu - Vezi Hartă

65.000 €
43.33 €/mp

Rate de la 1.463 RON/lună [solicitare credit](#)

Alexandra Coratea
Agent imobiliar
INTELLIGENT IMOB PRO

0771084804
0746113484

Trmite mesaj

Trmite linkul unui...

Localizare

0771084804
0746113484

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Telefon

* Email

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

Procesul de vânzare în Cisnădioara

Teren intravilan Cisnădioara Judet Sibiu - 65.000 €

Salvează 0771084804
0746113484

Detalii teren

ID anunț: XBTV13004 Actualizat în: 01 Mai 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	1500 mp
Front strădal:	12 m	Nr. fronturi strădale:	2
Lățime drum acces:	5 m		

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Pietruite

Mijloace de transport în comun Iluminat strădal

Salvează 0771084804
0746113484

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Pietruite

Mijloace de transport în comun Iluminat strădal

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

standard

Puncte de interes

Mijloace transport

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadioara-1500mp-460680>

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2129

CLIENT: ORASUL CISNADIE

DOCUMENTE

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



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