

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

**HOTĂRÂREA NR.....**

**privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului identificat prin CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de .... consilieri, la data de 19 decembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 27961/12.12.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 27962/12.12.2024 privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului identificat prin CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.2024, avizul al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.2024;

Ținând cont de :

- Declarația de renunțare la dreptul de proprietate a numiților Burprich – Damian Nicolae și soția Burprich-Damian Hannelore asupra întregului imobil teren arabil cu destinația de drum, în suprafață din acte de 6205 mp, suprafață măsurată de 6314 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, str. Roger Bolomey – Ștefan Balș – Haralamb Georgescu f.n., județul Sibiu, înscris în Cartea Funciară 112035 Cisnădie A 1, nr. cadastral 112035, nr. parcelă 101/11/1/1, autenticată sub nr. 1601 din 24 iulie 2019 de Societatea Profesională Notarială Bucșă Radu Gabriel și Asociații;
- art. 12 din H.C.L. Cisnădie nr. 154 din 31 august 2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie;

În conformitate cu:

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1 (1)** Se aprobă preluarea în domeniul privat al Orașului Cisnădie a imobilului înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

**(2)** Valoarea de inventar a imobilului teren prevăzut la alin. (1) este de 2.033.300 lei, conform Raportului de evaluare nr. 1982/16.12.2024, întocmit de expert evaluator AL.Tomi Sorin Toma,

înregistrat la primăria oraşului Cisnădie cu nr. 28236/17.12.2024, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafaţă de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafaţă măsurată în favoarea domeniului privat al oraşului Cisnădie.

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

**Art.4** Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează primarului oraşului Cisnădie, prin Direcţia tehnică şi Direcţia economică.

**Art.5** Comunicarea şi publicitatea prezentei se asigură de către Direcţia administraţie publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 19 decembrie 2024, cu ... voturi „.....” .

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLAȚAN



**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu  
1 ex. Primar  
1 ex. Secretar General  
1 ex. Dosar ședință  
1 ex. Evidență hotărâri  
1 ex. Direcția economică  
1 ex. Compartimentul financiar-contabil  
1 ex. Direcția tehnică  
1 ex. Compartimentul impozite și taxe  
1 ex. Urbanism  
1 ex. Afișaj

Dact.I.V.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
**PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372/714179, 0372/714180

<http://www.Cisnădie.ro>, e-mail: [primarie@Cisnădie.ro](mailto:primarie@Cisnădie.ro)

Nr. 27961/12.12.2024

**REFERAT DE APROBARE**

**privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată**

Având în vedere prevederile art.136 alin.8 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, înaintez Consiliului Local al orașului Cisnădie, spre aprobare, proiectul de hotărâre privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 - Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

În conformitate cu declarația notarială autenticată cu nr. 1601/24.07.2019 emisă de Societatea Profesională Notarială Bucșă Radu Gabriel și Asociații, Burprich – Damian Nicolae și soția Burprich-Damian Hannelore, renunță la dreptul de proprietate în favoarea Orașului Cisnădie și solicită preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 - Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

Odată cu adoptarea hotărârii se dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată în favoarea orașului Cisnădie - domeniul privat.

Ținând cont de:

- declarația notarială autenticată cu nr. 1601/24.07.2019 emisă de Societatea Profesională Notarială Bucșă Radu Gabriel și Asociații;

-art. 12 din H.C.L. Cisnădie nr. 154 din 31 august 2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie;

Temei legal:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2), art. 554, art. 863 lit. f), art. 889 din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 7/1996, republicată, a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 205 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consider necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN



STATE OF TEXAS  
COUNTY OF [illegible]

Know all men that [illegible]

of the County of [illegible] State of Texas, for and in consideration of the sum of [illegible] Dollars, to [illegible]

WITNESSETH THAT

[illegible] of the County of [illegible] State of Texas, do hereby certify that [illegible]

[illegible]

[illegible]



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372/417179, 0372/714180

<http://www.Cisnădie.ro>, e-mail: [primarie@Cisnădie.ro](mailto:primarie@Cisnădie.ro)

**DIRECȚIA TEHNICĂ**  
**Nr. 27962/12.12.2024**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată**

Având în vedere referatul de aprobare nr. 27961/12.12.2024 a proiectului de hotărâre privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată, întocmește prezentul raport de specialitate.

Ținând cont de:

- declarația notarială autenticată cu nr. 1601/24.07.2019 emisă de Societatea Profesională Notarială Bucșă Radu Gabriel și Asociației prin care Burprich – Damian Nicolae și soția Burprich-Damian Hannelore, renunță la dreptul de proprietate în favoarea Orașului Cisnădie și solicită preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren identificat prin CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

-art. 12 din H.C.L. Cisnădie nr. 154 din 31 august 2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie;

- Nota de constatare nr. 27796/11.12.2024 privind dotarea terenului (drumurilor) cu gaz, apă, canalizare menajeră și pluvială 12 stâlpi de iluminat, trotuare de 0,80-1 m lățime, lățimea carosabilului de 6,20 m.

Conform nomenclatorului stradal al orașului Cisnădie imobilul teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată, reprezintă ansamblul străzilor: Roger Bolomey, Ștefan Balș, Stătic Ciortan, Haralamb Georgescu), create conform cerințelor impuse prin PUZ aprobat cu HCL 44/2015.

După preluarea în domeniul privat al orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată, se va iniția procedura de dezlipire în urma căreia se vor crea corpuri funciare individuale pentru fiecare dintre străzile menționate mai sus.

Valoarea de inventar a imobilului teren înscris în cf. 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 este de 2.033.300 lei, conform raportului de evaluare nr. 1982/16.12.2024, întocmit de expert evaluator AL.Tomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 28236/17.12.2024.

Odată cu adoptarea hotărârii se dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului teren înscris în CF 112035 Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată în favoarea orașului Cisnădie - domeniul privat.

La data renunțării prin declarația autenticată sub nr. 1601/24.07.2019 la dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, taxele și impozitele erau achitate la zi.

Ulterior adoptării hotărârii de consiliu local se va actualiza inventarul domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea procedurii legale în vigoare.

Temei legal:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 554, art. 863 lit. f), art. 889 din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, republicată, a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 205 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ca urmare a celor menționate mai sus, poate fi supus adoptării proiectul de hotărâre privind preluarea în proprietatea Orașului Cisnădie a imobilului teren înscris în CF 112035 - Cisnădie, nr. cadastral 112035 în suprafață de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp suprafață măsurată.

**Director executiv,**  
**Nicolae Valer Radoiu**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372714179, 0372714180

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

**Direcția Tehnică**  
**Compartiment de administrare a**  
**domeniului public și privat**

**Nr .27796 din 11.12.2024**

**NOTA DE CONSTATARE**

**Incheiata azi, 11.12.2024, in 2 exemplare**

**Pentru imobilul cu destinația de drum, identificat prin CF 112035 Cisnădie, nr.cadastral 112035, cu suprafața de 6205 mp din acte respectiv 6314 mp măsurată, situat in intravilanul orasului Cisnădie – cartierul Arhitectilor**

Imobilul cu destinația de drum este dotat cu:

- Gaz,
- Apa,
- Canalizare menajera si pluviala,
- Iluminat stradal alcătuit din 12 stâlpi cu corpuri de iluminat,
- Pavaj din pavele de beton pe o suprafata de 6314 mp.
- Trotuarele de pe strazile: George Bolomei, Stefan Bals si Statie Ciortan au latimea de 1m pe partea dreapta si 0,80m pe partea stanga. Latimea carosabilului este de 6,20m.
- Strada Haralamb Georgescu are un singur trotuar pe partea stanga cu o latime de 1m iar carosabilul are o latime de 7m.

Comisia formata din:

Radoiu Nicolae  
Chilom Sorin  
Preda Ioar







ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE  
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 26611 din 27/11/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 888 din 27/11/2024

**În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE prin primar MIRCEA ORLĂȚAN  
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate componentă  
-, cod poștal 555300, Strada PIAȚA REVOLUȚIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -,  
ap. -, tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr.26611 din  
27/11/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate  
componentă -, cod poștal 555300,  
HARALAMB GEORGESCU, STATIE CIORTAN, ȘTEFAN BALȘ, ROGER BOLOMEY, nr. FN, bloc -, scara -  
, et. -, ap. - sau identificat prin CF 112035 nr. topografic / nr. cadastral/ 112035

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este:

- \* situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: B5) înscriere provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, ORASUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT cota 1/1; C1) intabulare, drept de SUPERFICIE și SERVITUTE aeriana și subterana, cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor electrice asupra imobilului de sub A.1 în fav. FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE "ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD" SA-SDEE Sibiu; C2) se intabulează dreptul de trecere cu titlu gratuit, conform art. 617 Cod Civil asupra imobilului de sub A1 ca fond servanț, în fav. imobilului înscris în CF 110558 Cisnădie și a imobilului înscris în CF 110696 Cisnădie ca fonduri dominante
- \* grevat cu servitute NU
- \* zona protejată NU
- \* cu interdicții de construire NU
- \* zona declarată de interes public DA

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL
- \* destinația: T - ZONA TRANSPORTURILOR
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021; P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 44/2015
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA:T - ZONA TRANSPORTURILOR
- \* - UTILIZARI ADMISE: T1 - noi căi publice de circulație
- \* UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: T1 - conform studiilor de specialitate, se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere. T1 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare (și traversare) în Orasul Cisnădie staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: T1 - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- \* CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: T1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- \* POT:
- \* CUT:
- \* SUPRAFATA TERENULUI= 6205 mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

EVALUARE IMOBIL TEREN

<b>Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.</b>
---

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

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,  
Orlășan Mircea

L.S.



Secretar General,  
Szasz Daniela Maria

Arhitect-sef,  
Jula

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 27/11/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 07.12.2024

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 .....

Dir. Tehnică  
25.07.2019

Secrete

Primăria Orașului Cisnădie  
Nr. înregistrare 9883  
25. IUL. 2019  
Nr. înregistrare

--- către Primăria Oraș  
Cisnădie

Dna Jansen  
20.07.2019

Subsemnatii Burprich-Damian  
Nicolae și Burprich-Damian  
Hanneloie, domiciliati în  
Sibiu, str. ...  
în calitate de proprietari ai  
terenului înscris în CF. 112035  
Cisnădie, parcela 101/11/1/1 în  
supraf. de 6314 mp - cu destinație  
dromuri de acces - str.  
Roger Bolomey, str. Stefan Bals,  
și Marceland Georgescu 1/2  
cartierul Arhitecților Cisnădie,  
prin prezenta vă rogăm a  
aproba trecerea în proprietate  
și administrare a străilor de ur  
sus.

Precizăm că străile sunt iluminate  
public și parcate cu parcaj  
asa cum reiese din foto anexate  
Cisnădie  
25.07.2019





**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR DIN ROMÂNIA**  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
**BUCȘA RADU GABRIEL ȘI ASOCIAȚII**  
**LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 2434/2141/09.12.2013**  
*Sibiu, Calea Dumbrăvii nr.59, județul Sibiu*  
*Telefon: 0269/24.34.11, 24.33.11*  
Operator date cu caracter personal Nr.8421/2008

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1601**

Anul 2019 luna iulie ziua 24

În fața mea, **BUCȘA VLAD** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

**1. Burprich-Damian Nicolae**, cetățean român, cod numeric personal  
, domiciliat în municipiul Sibiu, județul  
Sibiu, identificat prin cartea de identitate seria SB nr. 17.08.2012  
SPCLEP Sibiu.

**2. Burprich-Damian Hannelore**, cetățean român, cod numeric personal  
, domiciliată în municipiul Sibiu, județul Sibiu,  
identificată prin cartea de identitate seria SB nr. /22.04.2019 SPCLEP  
Sibiu

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

*În temeiul art. 12 litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,*

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Tarif CF (2.4.1) 75,00 lei cu chitanța nr. 0166/2019

Onorariu notarial 119,00 lei, cu bon fiscal nr. 1910/2019

**NOTAR PUBLIC**  
**BUCȘA VLAD**

**PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN PATRU EXEMPLARE, DE BUCȘA VLAD, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU ÎN CONDIȚIILE LEGHI**

**NOTAR PUBLIC**  
**BUCȘA VLAD**

**DECLARAȚIE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE  
PROPRIETATE ASUPRA BUNURILOR IMOBILE**

**pentru imobil înscris în cartea funciară**

Subsemnații **Burprich-Damian Nicolae** cod numeric personal  
omociliat în municipiul Sibiu,  
Sibiu, identificat prin cartea de identitate seria SB nr.  
SPCLEP Sibiu și soția **Burprich-Damian Hannelore**, cetățean român, cod  
numeric personal  
omociliată în municipiul Sibiu, str.

judetul Sibiu, identificată prin cartea de identitate seria SB nr.  
04.2019 SPCLEP Sibiu, declarăm că suntem proprietari asupra  
**întregului imobil teren arabil cu destinația de drum, în suprafață din acte de  
6205 mp, suprafață măsurată de 6314 mp, situat în intravilanul orașului  
Cisnădie, str. Roger Bolomey- Ștefan Balș- Haralamb Georgescu f.n., județul  
Sibiu, înscris în CF 112035-Cisnădie A1, nr. cadastral 112035, nr. parcela  
101/11/1/1, dobândit de noi cu titlu de drept de cumpărare sub regimul  
comunității legale și dezmembrare de sub B 2.1, B2.2 (înch. 24872/2014 și  
53880/26.06.2019 cf), cu mențiunea că sub B3 este înscrisa declarația  
autenticata sub nr. 1781/2017 de notar public din Sibiu Bexa S. Simion, sub C1  
este înscris drept de suprafață și servitute aeriana și subterana cu titlu gratuit pe  
durata existenței instalațiilor electrice în favoarea Filiala de Distribuție a energiei  
electrice Electrica Distribuție Transilvania Sud SA SDEE Sibiu și sub C2 este  
înscris drept de trecere cu titlu gratuit conform art. 617 cod civil în favoarea  
imobilului înscris în c.f. 110558 Cisnădie și a imobilului înscris în CF 110696  
Cisnădie ca fonduri dominante, care vor rămâne în continuare evidențiate în c.f.,  
așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. 53880/26.06.2019 eliberat de  
BCPI Sibiu.**

Subsemnații **Burprich-Damian Nicolae** și soția **Burprich-Damian  
Hannelore**, declarăm prin prezenta, în condițiile art. 562 alin. 2 din Codul civil,  
că **renunțăm la dreptul de proprietate asupra imobilului descris și identificat  
mai sus, în favoarea Primăriei orașului Cisnădie, județul Sibiu.**

Menționăm faptul că străzile de mai sus sunt echipate cu iluminat stradal  
și pavate.

Avem cunoștință de prevederile art. 562 alin.2 Cod civil coroborate cu  
art. 889 alin. 1 Cod civil, potrivit cărora dreptul se stinge prin înscrierea prezentei  
declarații în Cartea Funciara.

Subsemnații **Burprich-Damian Nicolae** și soția **Burprich-Damian  
Hannelore**, ne obligăm să aducem prezenta declarație la cunoștința unității  
administrativ teritoriale, respectiv Primăria orașului Cisnădie, județul Sibiu, pe a  
cărei rază teritorială se află imobilul descris mai sus.

Dăm prezenta declarație spre a servi la BCPI Sibiu, Primăria orașului  
Cisnădie și altor autorități competente.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială BUCȘA RADU  
GABRIEL ȘI ASOCIAȚII din Sibiu, azi data autentificării, într-un singur  
exemplar original care rămâne în arhiva notarială și patru duplicate din care unul  
pentru arhiva notarială, un exemplar pentru OCPI-BCPI Sibiu și restul pentru  
parte.

**DECLARANȚI,**

**Burprich-Damian Nicolae,**

**Burprich-Damian Hannelore,**



# Untitled Map

Write a description for your map.

## Legend

- AI FutureCraft Duo
- Designed by Abba
- EDK.ro
- Feature 1
- Mandor Kennel







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 112035 Cîsnadie

Nr. cerere	127538
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare  
100183169906



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112035	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53880 / 26/06/2019 Act Notarial nr. 1781, din 23/08/2017 emis de Bexa S. Simion;		
B3	Se noteaza declaratia autentificata cu nr. 1781/23.08.2017 de NP Bexa Simion <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 88314 din 13/10/2017;</i>	A1
62954 / 25/07/2019 Act Notarial nr. 1601, din 24/07/2019 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B5	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CİSNADIE - DOMENIUL PRIVAT	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
53880 / 26/06/2019 Act Notarial nr. 322, din 04/02/2016 emis de NP Bucsa Radu Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIESI SERVITUTE aeriana si subterana, cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor electrice asupra imobilului de sub A.1, in favoarea FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE "ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD" S.A. -SDEE Sibiu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 8899 din 04/02/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 2216, din 09/10/2017 emis de Bexa S. Simion;		
C2	se INTABULEAZA dreptul de TRECERE , cu titlu gratuit, conform art. 617 Cod Civil asupra imobilului de sub A1 ca fond servant, in favoarea imobilului inscris in CF 110558 Cîsnadie si si a imobilului inscris in CF 110696 Cîsnadie, ca fonduri dominante <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 86727 din 10/10/2017;</i>	A1

**Carte Funciară Nr. 112035 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie**  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112035	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	-	101/11/1/1	-	imobilul nu este imprejuit

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	145.574	2	3	4.004
3	4	26.4	4	5	216.998
5	6	37.474	6	7	58.0
7	8	3.767	8	9	4.237

Carte Funciară Nr. 112035 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisdăle

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	50.0	10	11	15.618
11	12	3.073	12	13	280.581
13	14	256.904	14	15	8.047
15	16	216.578	16	17	50.079
17	18	69.726	18	19	140.312
19	20	3.688	20	21	36.0
21	22	50.0	22	23	30.342
23	24	8.047	24	25	58.893
25	26	8.047	26	27	209.618
27	28	50.078	28	29	252.981
29	30	49.999	30	31	40.555
31	1	8.047			

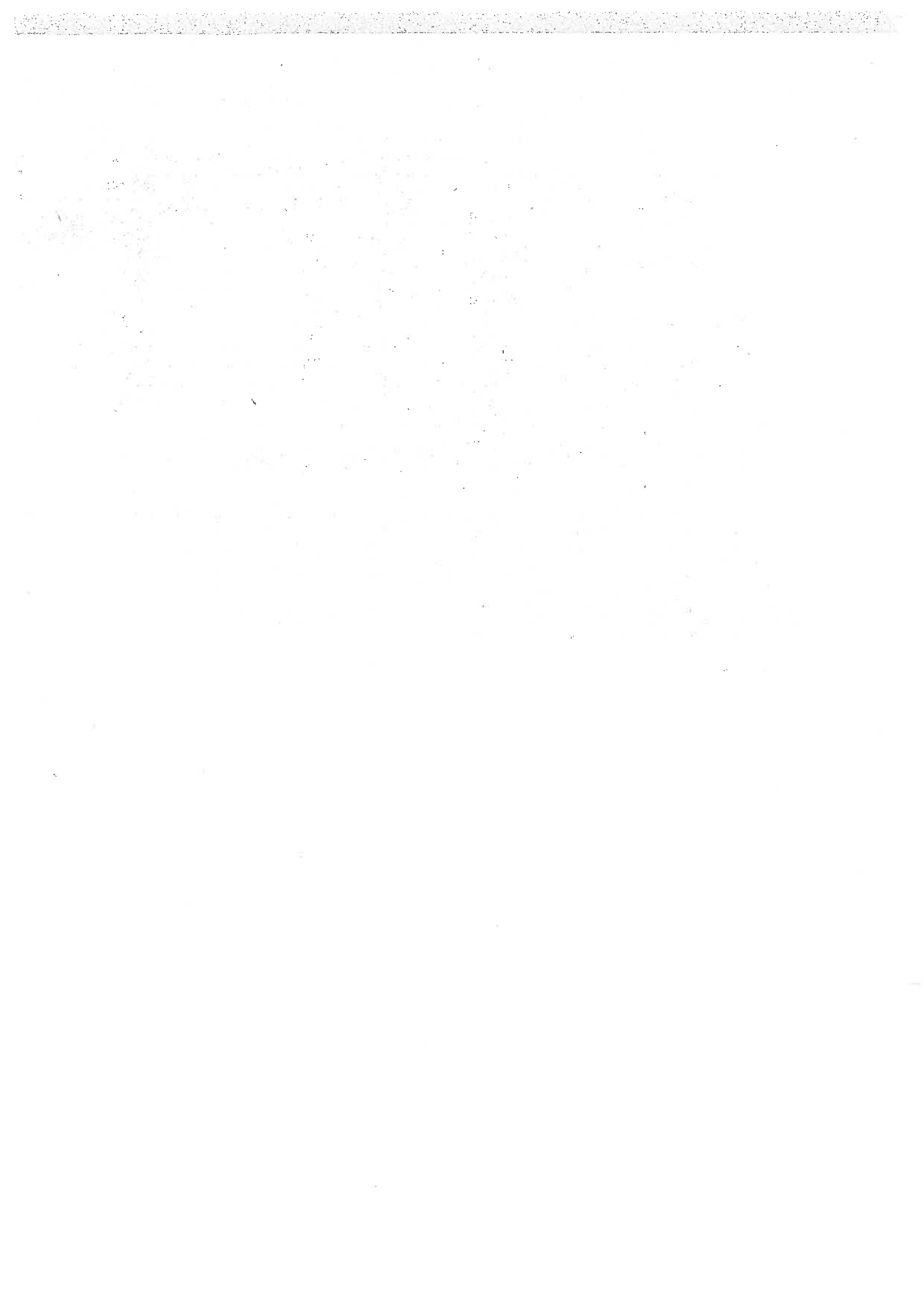
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

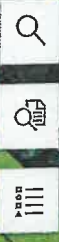
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

Data și ora generării,  
20/11/2024, 11:04



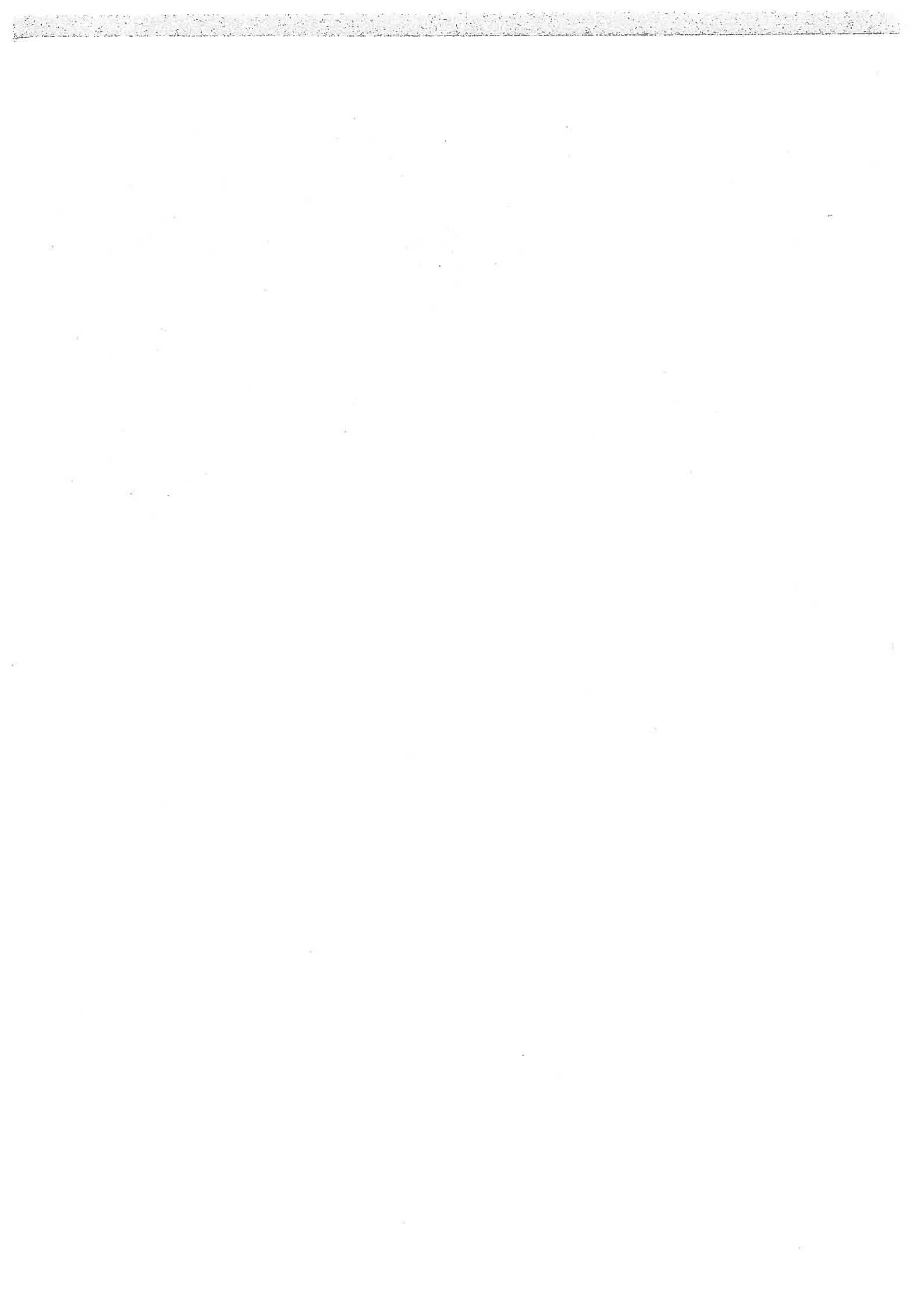


Găsire adresă sau loc

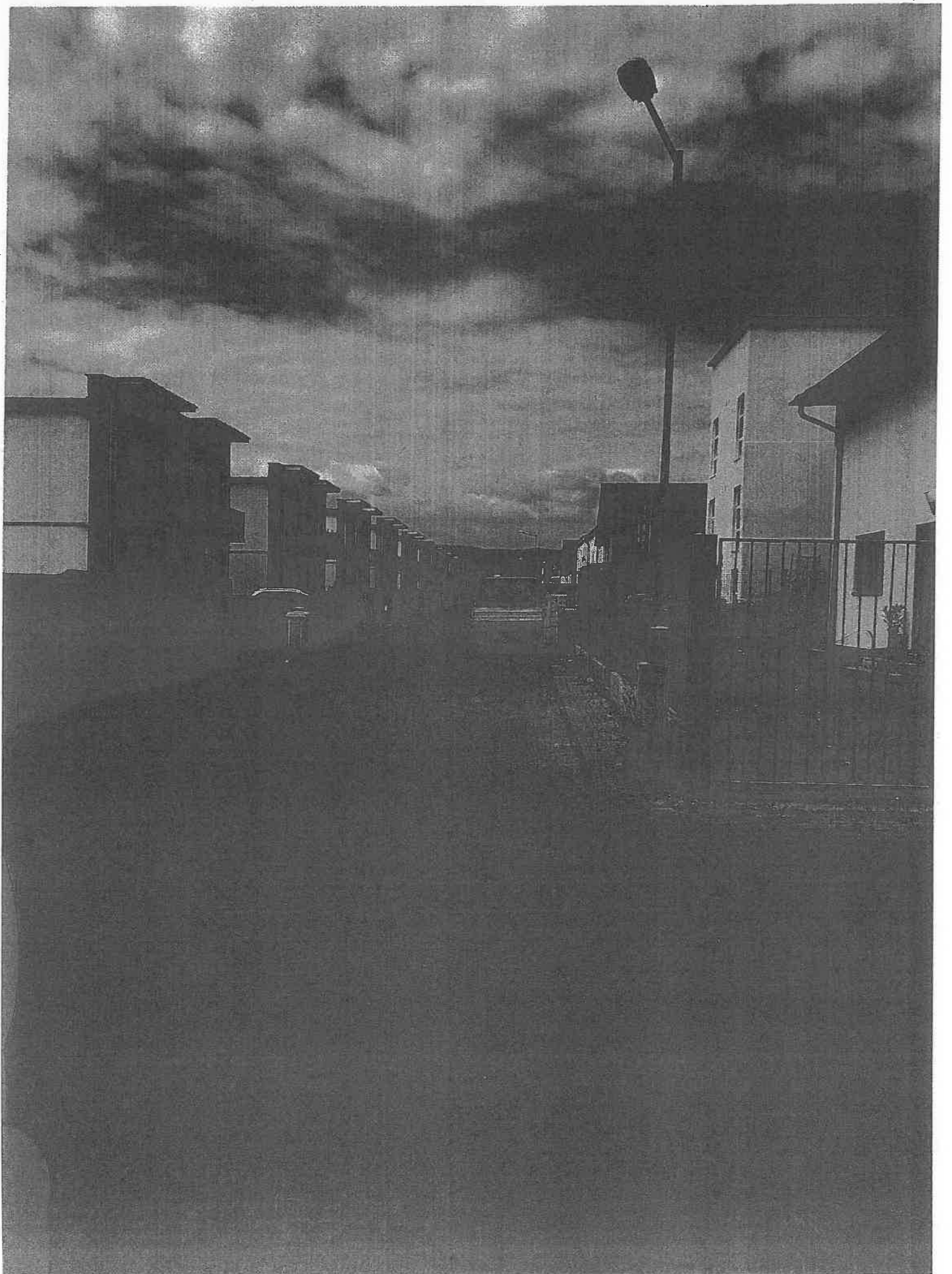


CIȘNĂDIE

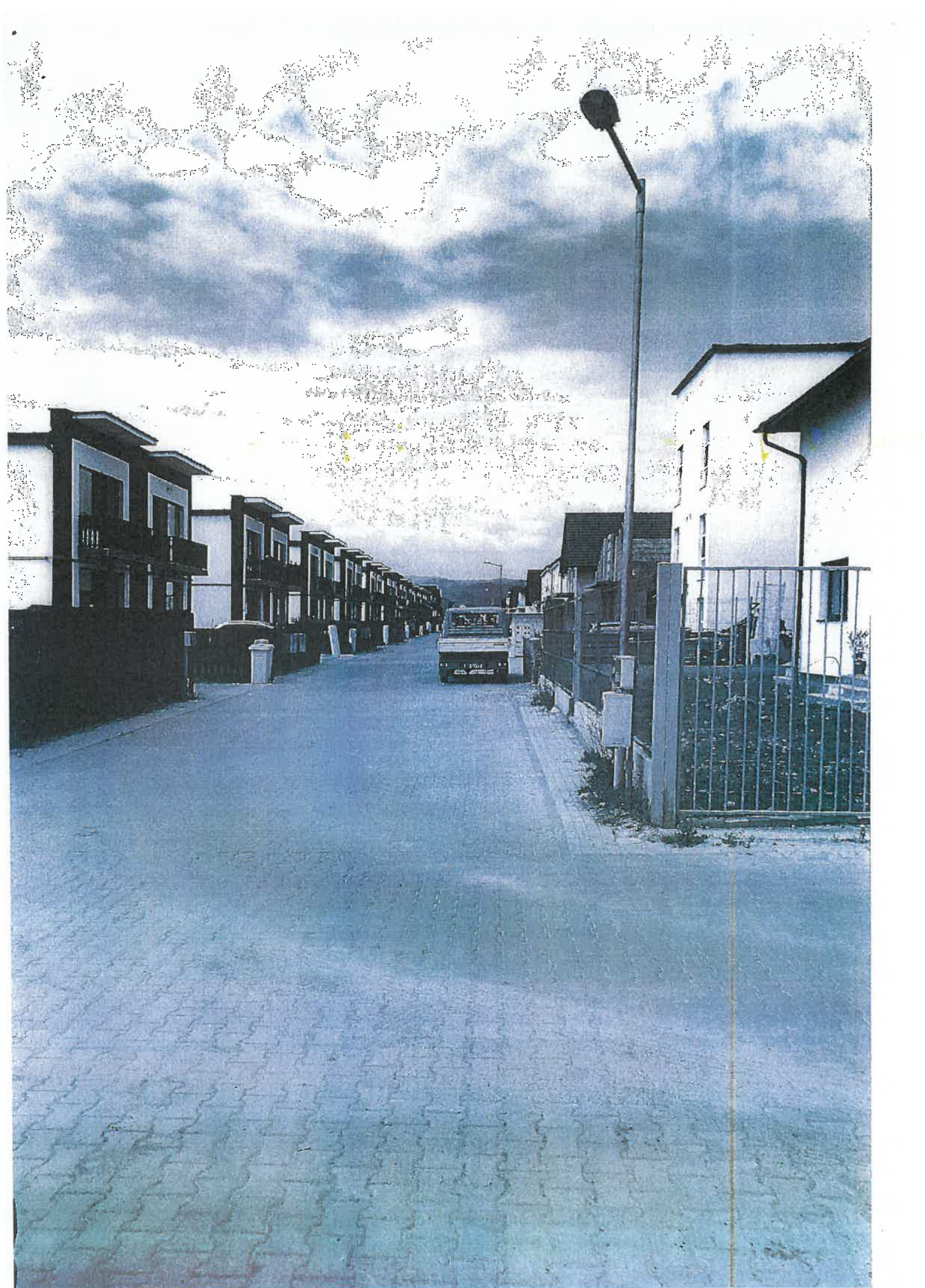
Număr carte funciară: 112035  
[Extras de carte funciară - ePayment](#)  
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



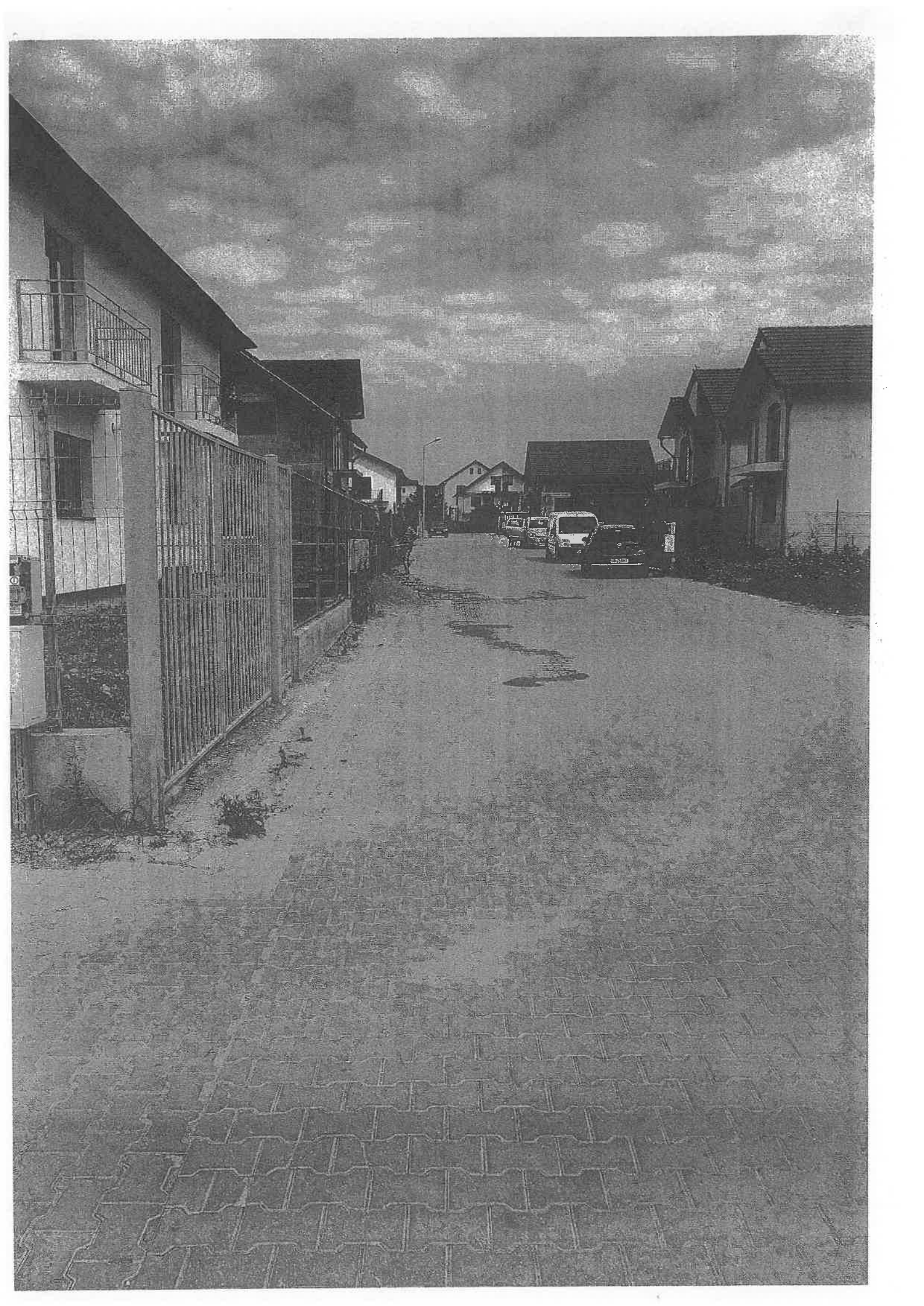


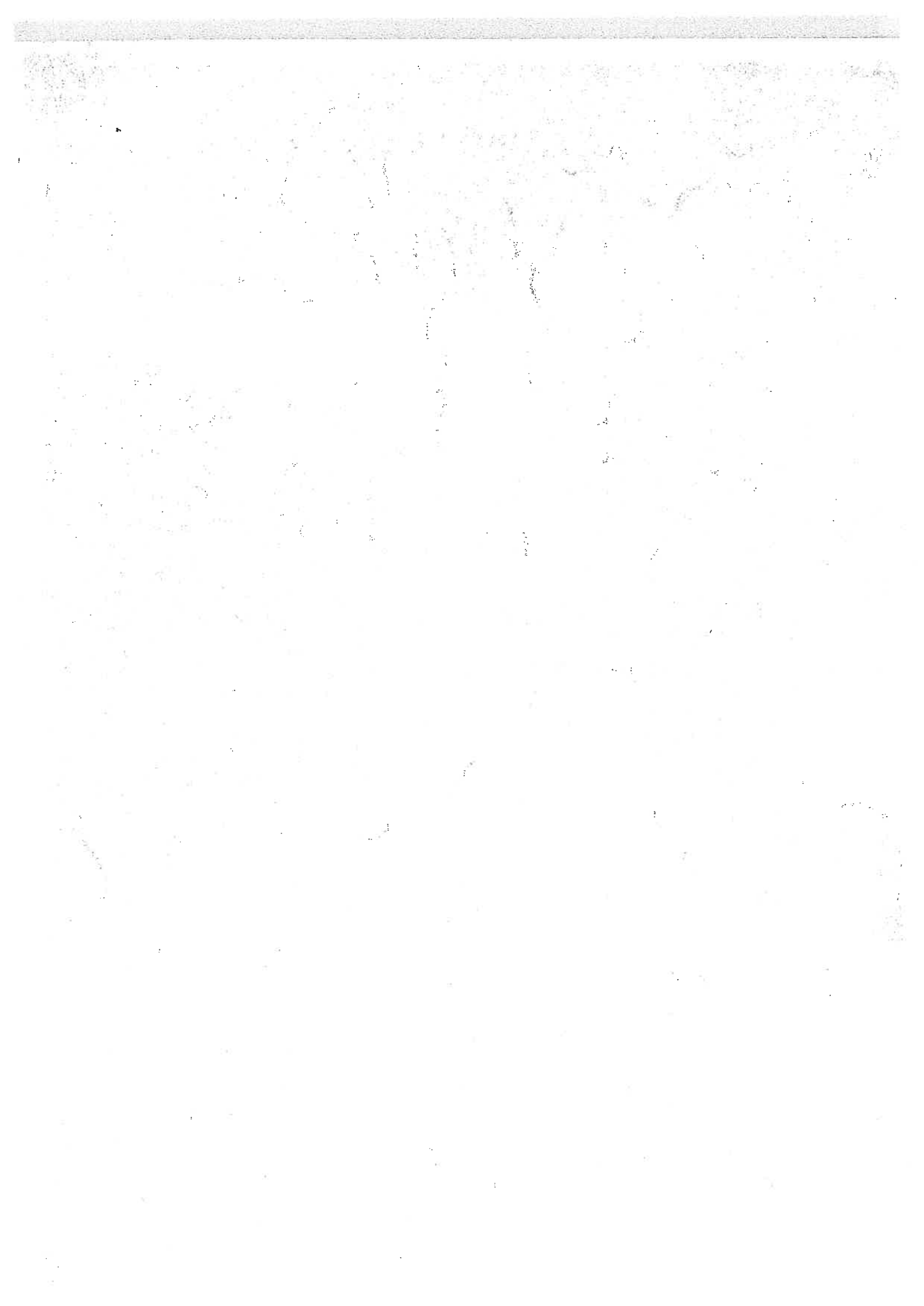




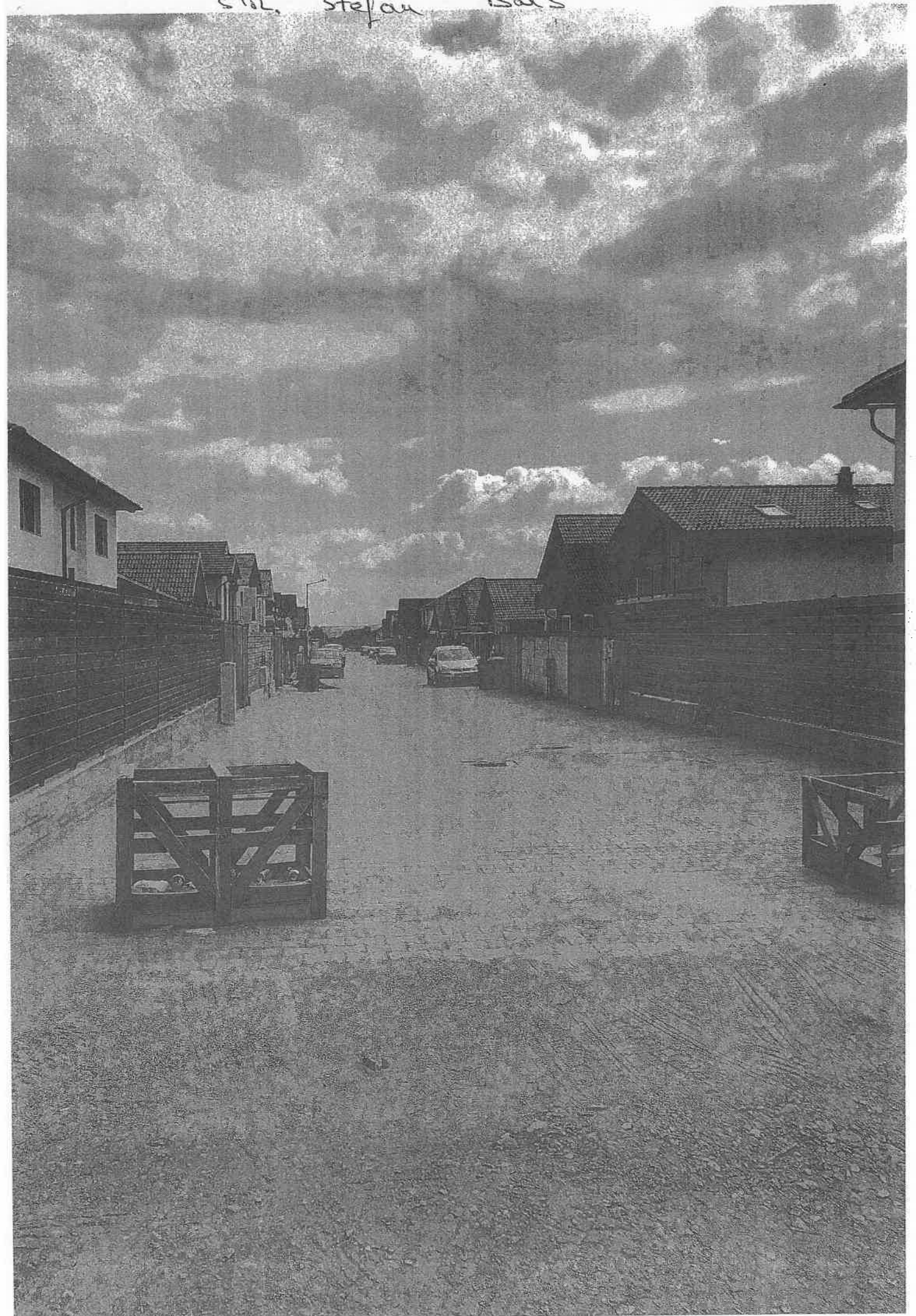








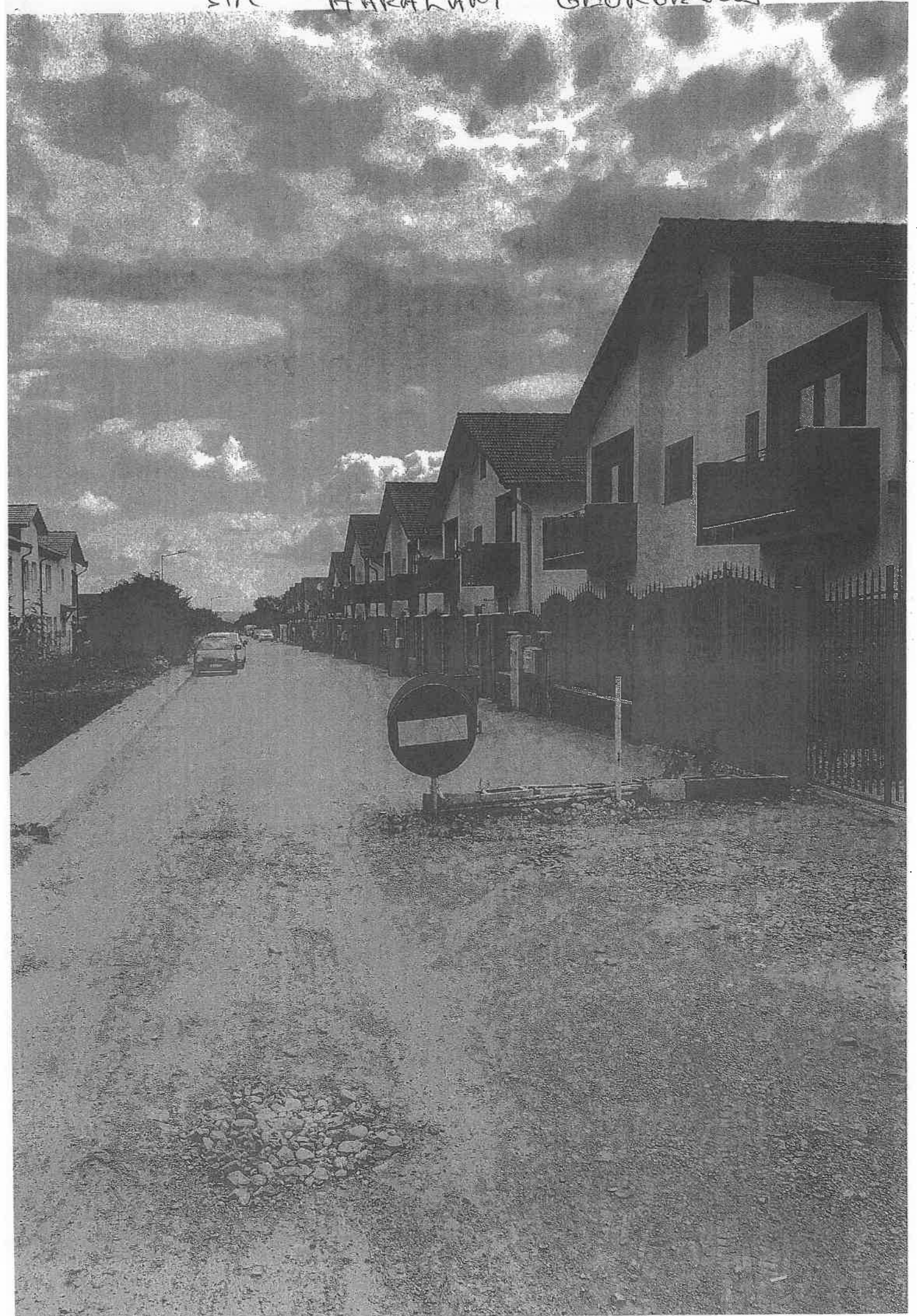
str. stefan Bals





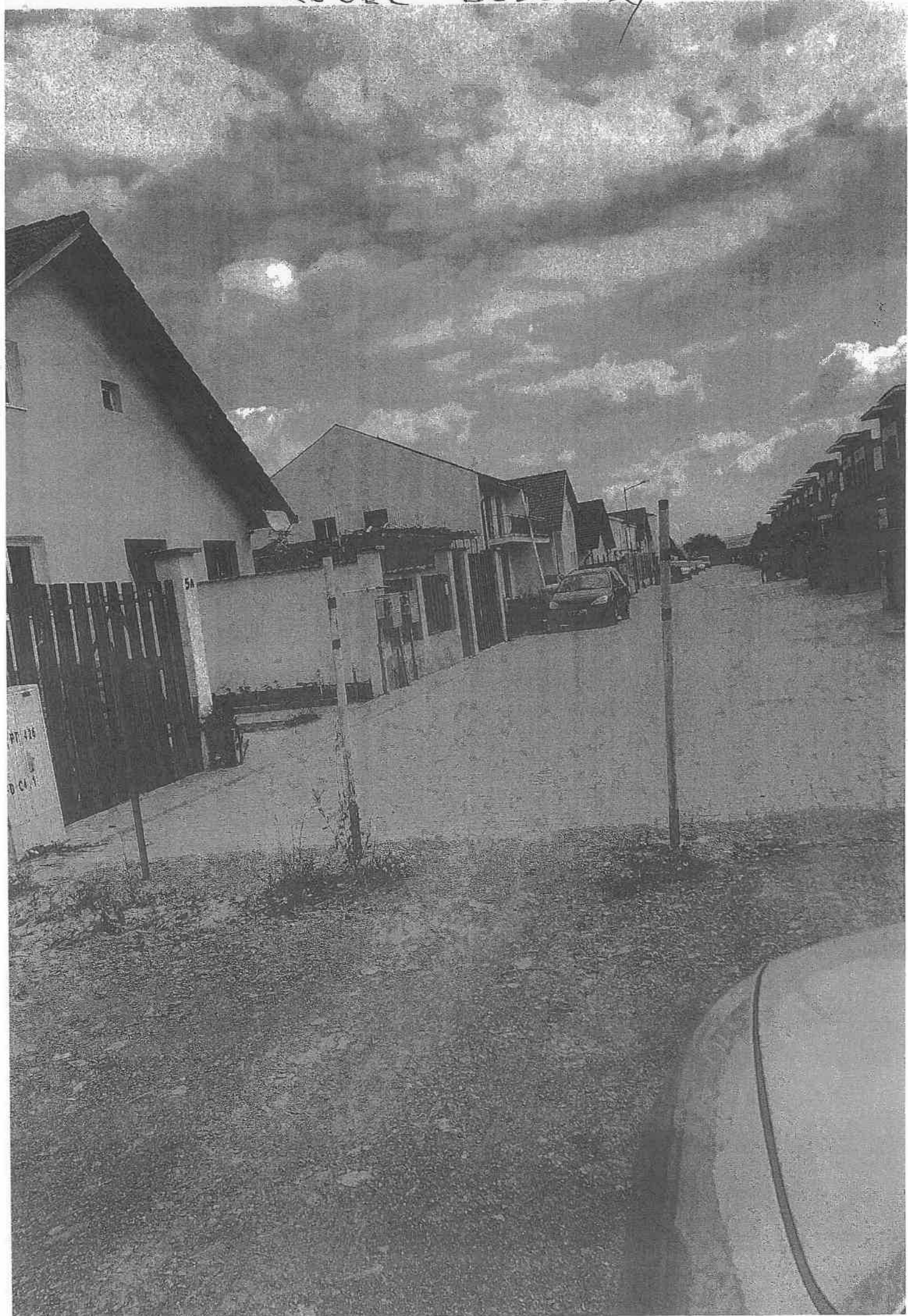


STN HARALAM GEORGESCU





ROGER BOZOMBY





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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

## RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	2236 / 17. DEC. 2024
Nr. ieșire	/

**Teren intravilan construit cu suprafata de 6.205 mp din acte-  
masurata 6.314 mp:**

**Adresa:** Cisnadie , strada Statie Ciortan, Roger Bolomei, Stefan Bals, Haralamb Georgescu

**Proprietar:** Orasul Cisnadie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cisnadie

**Utilizator desemnat:** Orasul Cisnadie

**Data inspectiei:** 12.12.2024

**Data evaluării:** 12.12.2024

**Data intocmirii raportului de evaluare:** 12.12.2024

*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.1982/16.12.2024 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 raportare financiara , respectiv inscriere in contabilitate.

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 Justaspecifica 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 2024







## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
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 evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluării

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, 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 utilizări

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**Nr. raport/1982/ 12.12.2024**

**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 arabil;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadie/strada : Statie Ciortan,Roger Bolomei,Stefan Bals,Haralamb Georgescu</i>			
Carte Funciara nr.	112035			
Numar cadastral	112035			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 112035 –incheiere cu nr.127538/20.11.2024 -Certificat de urbanism cu nr.888/27.11.2024 -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;arabil –cale de acces</i>			
	Teren	<b>St (mp)</b>	Din acte 6.205 ; masurata 6.314	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<b>4.9684</b>			
Valoare abordare prin cost		2.033.300	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>			
Data inspectiei	12.12.2024			
Data evaluarii	12.12.2024			
<b>VALOAREA JUSTA recomandata, din care:</b>	<b>2.033.300</b>	LEI	410.800	EURO



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**CENTRALIZATOR VALORI :**

DENUMIRE BUN	Lei	Euro
<b>TEREN</b>	<b>533.300</b>	<b>107.300</b>
<b>CONSTRUCTIE (amenajare strada cu dale )</b>	<b>1.500.000</b>	<b>303.500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.033.300</b>	<b>410.800</b>

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public
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 construit folosit ca strada
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 –amenajat ca strada preluat de oras - Evaluarea s-a facuta conform suprafetei masurate respective 6.314 mp

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR  
 Leg.10106 –valabil 2024





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

#### 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 Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

#### **2. Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **raportare financiara respective inscriere in contabilitate.**

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 6.314 mp , CF 112035 nr. cad 112035;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism arabil ,

Imprejmuire: fara

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

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

\*SUPRAFATA TERENULUI: 6.314 mp





## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

**Adresa:** , Localitatea Cisnadie , str. Statie Ciortan, Roger Bolomei, Stefan Bals, Haralamb Georgescu, Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**

112035

**Carte Funciara:**

112035

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

Sacte=6.205 mp ;Smas =6.314 mp

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

Se estimeaza **Valoarea Justa**.

**"Valoarea justă<sup>1</sup>"** – prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață la data evaluării. - Conform SEV 104 ; paragraful 90.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. ”

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

#### **5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 12.12.2024

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

<sup>1</sup> IFRS Foundation IFRS13



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**  
proprietar,

Data evaluarii: 12.12.2024

Data intocmirii raportului: 12.12.2024

## **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.

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-cismadie-3445mp-41617545>

• **COMPARABILA B: internet si informatii telefonice**

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

**COMPARABILA C: internet si informatii telefonice**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cismadie-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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**8. Ipoteze și 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 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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 acurateții 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.

### **Ipoteze speciale –**

#### **Teren intravilan arabil cu destinație exclusivă de stradă**

*-Teren construit preluat de oras*

*-Evaluarea s-a făcută conform suprafeței măsurate respective 6.314 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 referință 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. Declarația 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)





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 6.205)  
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 structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii Juste bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii juste 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 tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor 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 și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie**

- 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 și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- 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 piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea justă a proprietății și ca urmare trebuie să fie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

## **I. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridica**

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

- Extras cf cu nr. 112035 –incheiere cu nr.127538/20.11.2024
- Certificat de urbanism cu nr.888/27.11.2024
- 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 Cisnadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada MIHAI EMINESCU , Nr.26 , 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
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada MIHAI EMINESCU , NR.26
- 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**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnadie, cu acces din strada *Statie Ciortan, Roger Bolomei, Stefan Bals, Haralamb Georgescu*, zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la periferia localității Cisnadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada MIHAI EMINESCU, strada asfaltată cu o bandă pe sens;

4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre valorificare nu induc suspectare de poluanți.

**5. Decrierea terenului**

**Date generale**

Teren intravilan cu suprafața 6.205 mp din acte și 6.314 mp - măsurată, categoria de folosință: arabil, cu destinație conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 709/02.10.2024; eliberat de Primăria Orasului Cisnadie; terenul se află în intravilanul localității Cisnadie, având destinația arabil – zona transporturi

, cu deschidere d = 9 ml la str.;

- Forma terenului: regulată – avantajosă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinație: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat -DJ,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investiție rezidențială și case/vile,

**Utilitati**

- Energie electrică, alimentare cu apă, canal, gaze, telefonie – la teren.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul nu este îngrădit;

**5. Date privind impozitele și taxele**

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al localității Cisnadie, impozitele pe terenurile urbane și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafața și zona de amplasare.

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

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 finanțării, 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:**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**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 2023 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.

„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.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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.
- 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>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### **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 periferic**

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, trenduri 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 continuuă 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 preturi 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 preturilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub preturile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o anumită 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 ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți , care au urmărit achiziționarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentația cadastrală, le-au dezvoltat reparcelat , și acum sunt pregătiți să le vândă .

Cu toate că preturile terenurilor intravilane în zona sunt în creștere ușoară , există un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

Oferte privitoare la imobile similare și cu funcții apropiate există dar , pe site-uri specifice,

#### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona periferică , având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele Justa, mai ales ale terenurilor intravilane, situate la distanță față de centrul localității.

Piața imobiliară a terenurilor în zonă este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

**III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii ( teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.-

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată.

Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

**Permisa legală** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zona, restrictiile de construire, normativile de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situarile 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 dezastre 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 construite.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este de valorificare asa cum este pentru utilizare ca strada pavata cu dale .

**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

**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 veniturii.

-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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 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 Abordare prin Piața –pentru teren**

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

***Abordarea prin Cost – anexa B***

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Aceasta se realizează conform *Cataloagelor Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale 2010*, actualizat cu indici valabili 2023 august iulie 2024;

- *Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale*, actualizat cu indici valabili la data evaluării;

- *Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek, ediția 2014*, actualizat cu indici valabili la data evaluării.

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

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor;

- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;

- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări, precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;

- se stabilește valoarea rămasă, prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciierilor care afectează clădirea.

**Evaluarea cuprinde următoarele etape:**

1. Stabilirea costului de înlocuire brut;



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

2. Estimarea deprecierii totale a constructiei, respectiv pe baza *Normativului P 135-2000*

(avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadeccvari sau cauze externe;

3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea deprecierii totale din costul de inlocuire brut.

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

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

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

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

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin *metoda segregarii*.





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

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

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

- *deteriorarea (uzura) fizica* - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice);

- *neadecvare functionala* - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punctul de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus, sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus);

- *depreciere economica (din cauze externe)* - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

<b>VALOAREA JUSTA ESTIMATĂ PRIN ABORDARE PRIN COST</b>	<b>2.033.300 LEI echivalent 410.800 euro</b>
--	--

Centralizator valori:

DENUMIRE BUN	Lei	Euro
TEREN	533.300	107.300
CONSTRUCTIE (amenajare strada cu dale )	1.500.000	303.500
<b>TOTAL</b>	<b>2.033.300</b>	<b>410.800</b>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**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 in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

**- ABORDARE PRIN COST: 2.033.300 LEI echivalent 410.800 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor pentru teren la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor pentru teren au fost utilizate informatii din piata, pentru constructii la ABORDARE PRIN COST au fost folosite date de catalog -se considera precise

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin metoda ABORDARE PRIN COST reprezinta valoarea Justa a proprietatii.

**Valoarea Justa :**

**2.033.300 LEI echivalent 410.800 EURO**

*valoare obținută prin ABORDARE PRIN COST*

**CENTRALIZATOR VALORI**

<b>DENUMIRE BUN</b>	<b>Lei</b>	<b>Euro</b>
<b>TEREN</b>	<b>533.300</b>	<b>107.300</b>
<b>CONSTRUCTIE (amenajare strada cu dale )</b>	<b>1.500.000</b>	<b>303.500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.033.300</b>	<b>410.800</b>

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit 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 si condițiile limitative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

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 piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .



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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**  
**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**

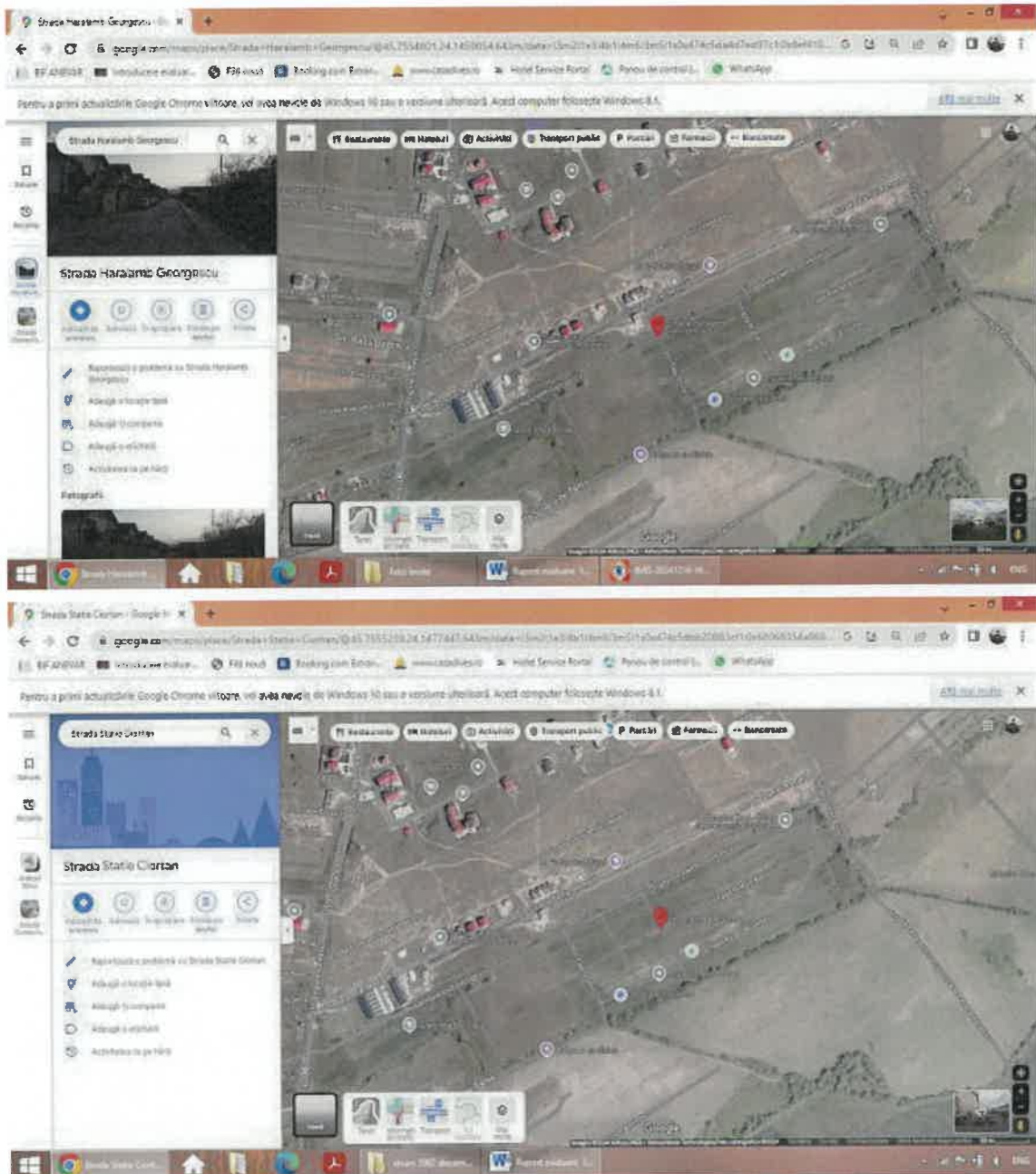




**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

**VI. ANEXE**

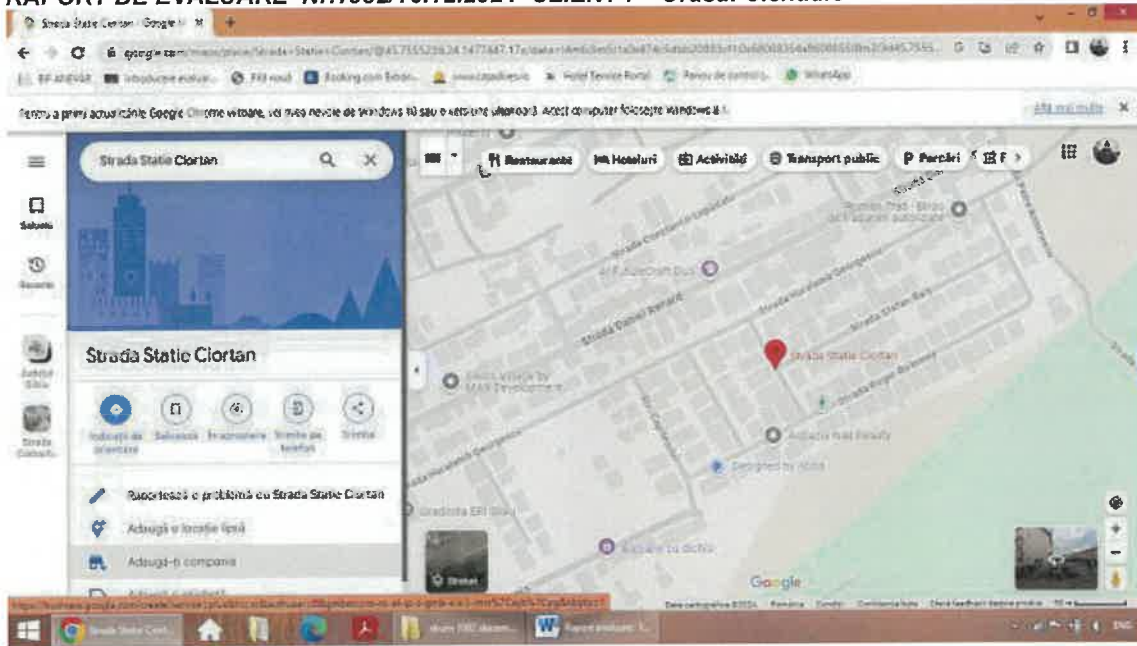
**Localizare proprietate subiect:**







**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**





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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

**Documentele de proprietate si cadastru**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112035 Cisnadia

Nr. cerere	127538
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare  
 100183169906



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadia, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112035	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	Teren nelmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>53880 / 26/06/2019</b>		
Act Notarial nr. 1781, din 23/08/2017 emis de Bexa S. Simion;		
B3	Se noteaza declaratia autentificata cu nr. 1781/23.08.2017 de NP Bexa Simion <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cisnadia, inscrisa prin Incheierea nr. 88314 din 13/10/2017;</i>	A1
<b>62954 / 25/07/2019</b>		
Act Notarial nr. 1601, din 24/07/2019 emls de Bucsa Radu Gabriel;		
B5	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembărâmintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>53880 / 26/06/2019</b>		
Act Notarial nr. 322, din 04/02/2016 emis de NP Bucsa Radu Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE și SERVICIUTE aeriana și subterana, cu titlu gratuit, pe durata existentei instalațiilor electrice asupra imobilului de sub A.1, în favoarea FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE "ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD" S.A. -SDEE Sibiu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cisnadia, inscrisa prin incheierea nr. 8899 din 04/02/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 2216, din 09/10/2017 emis de Bexa S. Simion;		
C2	se INTABULEAZA dreptul de TRECERE, cu titlu gratuit, conform art. 617 Cod Civil asupra imobilului de sub A1 ca fond servant, în favoarea imobilului înscris în CF 110558 Cisnadia și al imobilului înscris în CF 110696 Cisnadia, ca fonduri dominante <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107939/Cisnadia, inscrisa prin Incheierea nr. 86727 din 10/10/2017;</i>	A1



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Carte Funciară Nr. 112035 Comuna/Oraș/Municipiul: Cisnădie  
 Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112035	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 6.205 Masurata: 6.314	-	101/11/1/1	-	Imobilul nu este împrejmuit

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	145.574	2	3	4.004
3	4	26.4	4	5	216.998
5	6	37.474	6	7	58.0
7	8	3.767	8	9	4.237





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Carte Funciară Nr. 112035 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
9	10	50.0	10	11	15.618
11	12	3.073	12	13	280.581
13	14	256.904	14	15	8.047
15	16	216.578	16	17	50.079
17	18	69.726	18	19	140.312
19	20	3.688	20	21	36.0
21	22	50.0	22	23	30.342
23	24	8.047	24	25	58.893
25	26	8.047	26	27	209.618
27	28	50.078	28	29	252.981
29	30	49.999	30	31	40.555
31	1	8.047			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,  
 20/11/2024, 11:04



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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

1/26/24, 3:51 PM

Aplicație vizualizare imobile



ANCA | ANCPPI | UAT - Administrativ

1: 2000

Anul zborului ortofoto: 2010

Număr carte funciară: 112035

[Extras de carte funciară - ePayment](#)

[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



<https://geoportal.ancpi.ro/immobile.html>

Powered by Esri

1/1



RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1  
 (pag.1)



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL SIBIU  
 PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE  
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 26611 din 27/11/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 888 din 27/11/2024

În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE prin primar MIRCEA ORLĂȚAN  
 cu sediul în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate componentă  
 -, cod poștal 555300, Strada PIAȚA REVOLUȚIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -,  
 ap. -, tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadia.ro înregistrată la nr.26611 din  
 27/11/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate  
 componentă -, cod poștal 555300,  
 HARALAMB GEORGESCU, STAȚIE CIORTAN, ȘTEFAN BALȘ, ROGER BOLOMEY, nr. FN, bloc -, scara -,  
 et. -, ap. - sau identificat prin CF 112035 nr. topografic / nr. cadastral/ 112035

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată  
 prin Hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE 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: B5) înscriere provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, ORASUL CISNĂDIE - DOMENIUL PRIVAT cota 1/1; C1) intabulare, drept de SUPERFICIE și SERVICIUTE aeriana și subterana, cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor electrice asupra imobilului de sub A.1 în fav. FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE "ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD" SA-SDEE Sibiu; C2) se intabulează dreptul de trecere cu titlu gratuit, conform art. 617 Cod Civil asupra imobilului de sub A.1 ca fond servanț, în fav. imobilului înscris în CF 110558 Cisnădie și a imobilului înscris în CF 110696 Cisnădie ca fonduri dominante
- \* grevat cu servitute NU
- \* zona protejată NU
- \* cu interdicții de construire NU
- \* zona declarată de interes public DA

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL
- \* destinația : T - ZONA TRANSPORTURILOR
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021; P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 44/2015
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**F.6.1**  
(pag.2)

**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* SUBZONA:T - ZONA TRANSPORTURILOR
- \* - UTILIZARI ADMISE: T1 - noi căi publice de circulație
- \* UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: T1 - conform studiilor de specialitate, se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere. T1 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare (și traversare) în Orasul Cisnadie staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: T1 - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA: T1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- \* POT:
- \* CUT:
- \* SUPRAFATA TERENULUI= 6205 mp

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**

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

EVALUARE IMOBIL TEREN

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

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
 (pag.3)

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚĂRE 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):

- |  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |                      |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     |                      |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban |                      |
|  |  |                      |

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecție 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):

a) 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,  
 Ortăna Mircea



L.S.

Secretar General,  
 Szasz Daniela Maria

Arhitect șef,  
 Julia Tonela

Intocmit,  
 Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform cîștanței nr. scutit taxe din 27/11/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 16.12.2024



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

**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 .....



**FOTOGRAFII**

**HARALAMB GEORGESCU**



**ROGER BOLOMEI**



**STEFAN BALS**





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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**



**Anexe de calcul:**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	112035 Nr. cad		112035	
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		decembrie 2024	decembrie 2024	decembrie 2024
Pret 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>	Cisnadia - str.Haralamb Georgescu	Cisnadia-inferior	Cisnadia - similar	Cisnadia-similar
		20%	0%	0%
		8	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		49,68	58,50	54,90
<b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b>	6.314,00	3.445	3.819	1.120



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-10%	-10%	-15%
		-5	-5,85	-8,24
Preț ajustat (Euro / mp)		44,71	52,65	46,67
<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)		44,71	52,65	46,67
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de 9 m	deschidere 26- superior	2 deschideri - superior	deschidere-40 ml- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-20%	-10%
		-2,24	-10,53	-4,67
Preț ajustat (Euro / mp)		42,48	42,12	42,00
<b>Amenajare</b>	construit cale acces	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)			0%	0%
		-25,00	-25,00	-25,00
Preț ajustat (Euro / mp)		17,48	17,12	17,00
ajustare totală brută		40	41	38
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		88,0%	63,7%	62,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>17,00</b>	17,48	17,12	17,00
	Suprafata teren exclusiv =	6.314,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	4,9684		
	Valoare teren exclusiv =	533251	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=echivalent	533.300	LEI	
		107.300	EURO	

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

**Ajustare**

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

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

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

**Ajustare pentru deschidere** - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si rapori 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 pentru constructii locuinte , proprietatea subiect este un teren folosit pentru acces la locuintele construite -tehnica interviului



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Anexa B							
Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale, comerciale si							
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI							
METODA COSTURILOR SEGREGATE							
I. DATE DE REFERINTA							
Denumire și adresă obiectiv:		platforma cu dale		pag 199			
Suprafața construită		ML (mp) = 467,0					
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 840,6					
Suprafața utila totala							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,003	
1	PLTFR	6.314,0	563,6	3.558.570,4	1,000	1,003	3.569.246,1
0	Total						3.569.246,1
TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA ( Euro)							3.569.246,1
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA ( Euro)							2.999.366,5
	DVN (ani)	DVC (ani)	st tehnica		uzura fizica (DVC/DV N)	Uzura fizica totala	
Deprecierea fizica recuperabila						0	
Deprecierea fizica nerecuperabila:						713849,22	
* a elementelor cu viata lunga, din care:							
structura	30	6	buna		20%	713849,22	
Depreciere fizica totala				20,0%		599873	
<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA</b>		0%					
<b>DEPRECIERE EXTERNA</b>		30%		899809,94			
<b>DEPRECIERE TOTALA</b>				1499683,2		P/u	
						Lei euro	
<b>VALOARE CONSTRUCTIE</b>				<b>1.500.000</b> LEI		238 48	
				<b>303.500</b> EURO			

Uzura fizica a fost stabilita conform normativului P135/1999 si ajustata cu 30 ani datorita caractersticilor si vizualizarii -grad mai ridicat de uzura,varsta cronologica 6 ani , durata de viata 30 ani pentru structura ,grad de intretinere bun, uzura fizica totala de aprox 20% din catalog

Gradul de depreciere fizica este analizat in functie de mediul normal sau agresiv in care se afla clădirea, functie de gradul de intretinere foarte bun, obisnuit sau satisfactor si prezentat ca procent care se aplica la valoarea de înlocuire.Deprecierea fizica nerecuperabila pentru componentele cu durate scurte si lungi de viata,este estimata prin metoda duratei de viata fizica.

Uzura fizica a fost calculata prin raportul (%) durata de viata consumata si durata de viata normata conform P135/1999, raport aplicat costului de înlocuire pt fiecare element





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**

COSTURI DE CATALOG

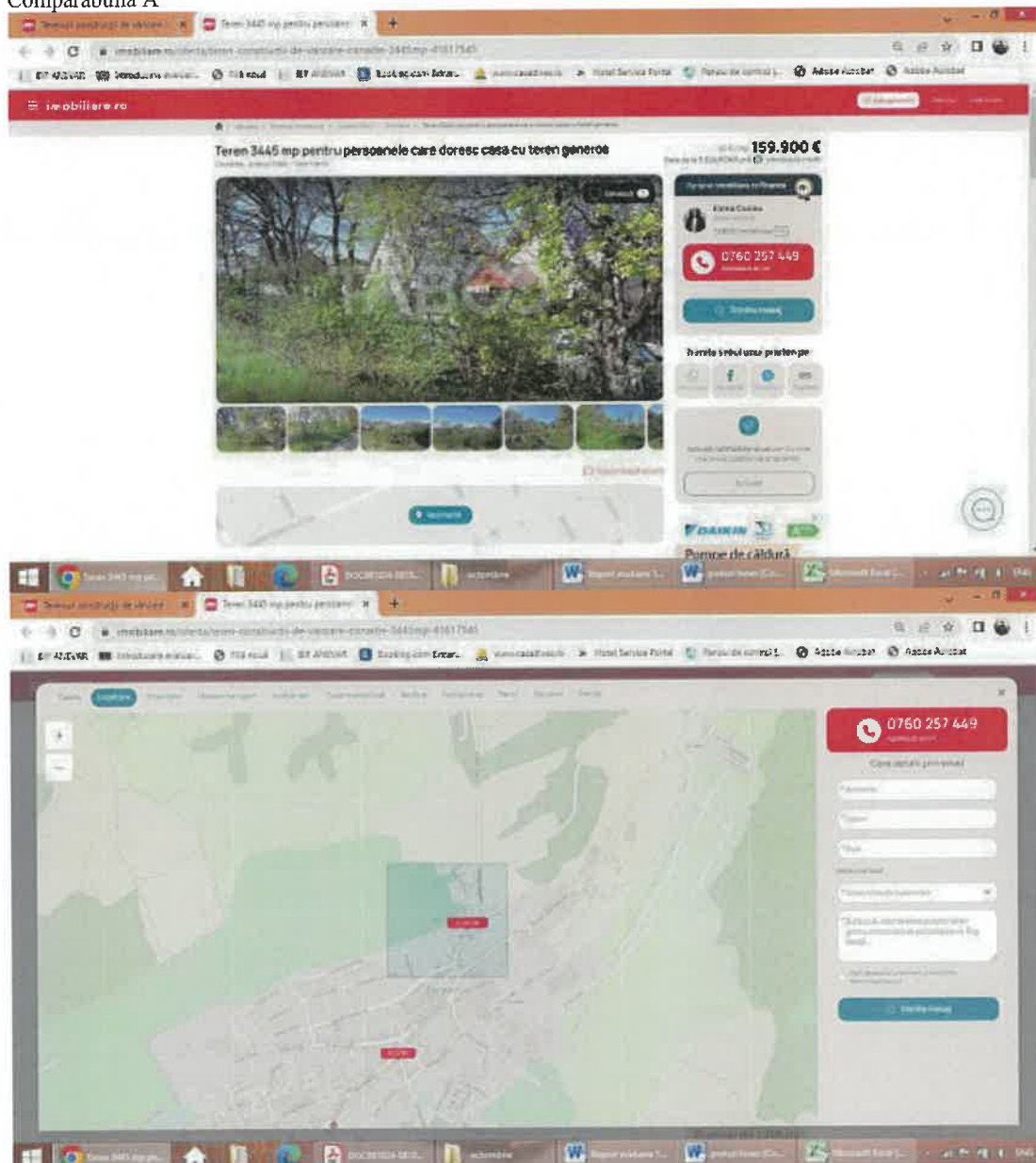
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI DRUMURI, PLATFORME, ALEI ȘI CALE FERATĂ INDUSTRIALĂ						
Denumire	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost curent 2024 - 2025	
Drum beton de 20 cm pe pat de balast cu acostament	DRMBET	DRMBET	223,5	2,5047	559,8	
Drum asfaltat cu macadam cilindrat cu acostament	DRMASF	DRMASF	161,3	2,1426	345,6	pag.carte: 1
Drum beton borduri între blocuri	BRMBRD	BRMBRD	270,5	2,0695	559,8	
Drum asfaltat lățime 3,5 m cu borduri	DRMASFB	DRMASFB	208,3	3,1546	657,1	
Alei asfalt	ALEIASF	ALEIASF	151,9	2,9381	446,3	
Parcări betonate cu pavele autobocante	PBPAB	PBPAB	536,9	1,7342	931,1	
Platforme 20 cm cu rosturi	PLTFR	PLTFR	235,0	2,3983	563,6	
Platformă betonată cu borduri și asfalt	PLTFBA	PLTFBA	248,8	2,3983	596,7	
Platformă dale colorate	PLTFDA	PLTFDA	322,9	1,1886	383,8	
Cale ferată industrială	CALEIND	CALEIND	2.265,6	2,4914	5.644,6	



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cismadie**

**EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL JUSTAAL PROPRIETATII**

Comparabuila 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 Cismadie. 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

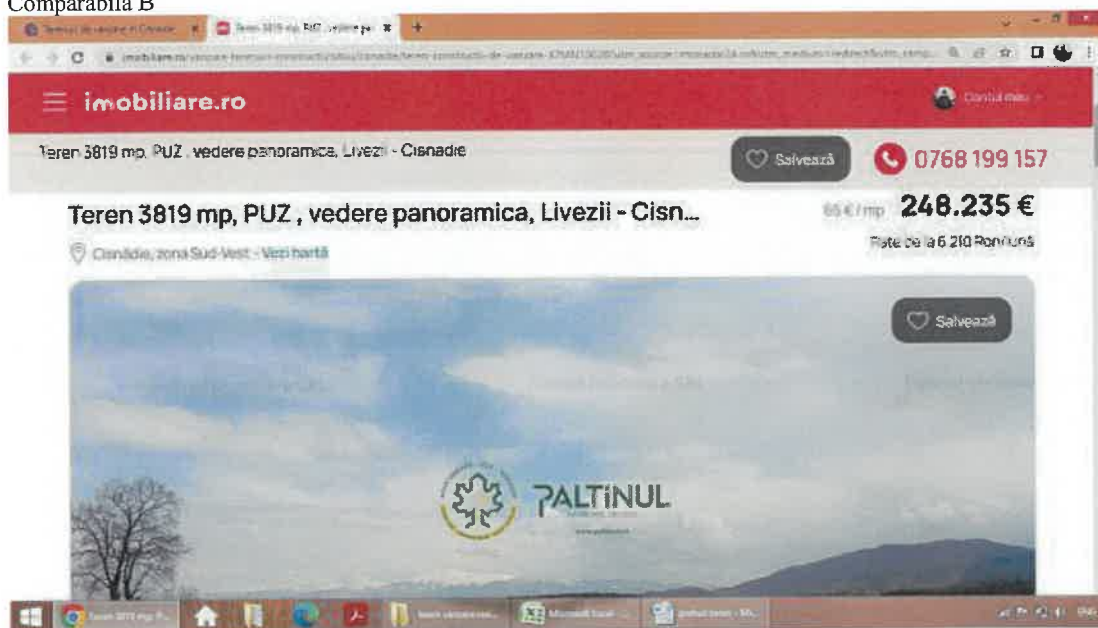


**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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.

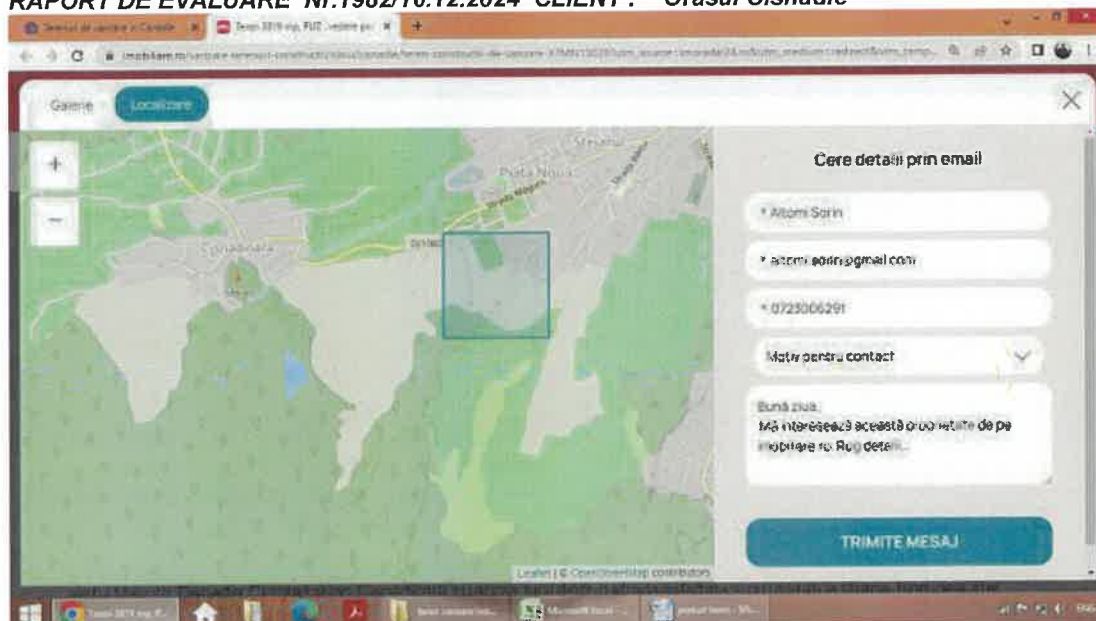
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-3445mp-41617545>

Comparabila B





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**



**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.

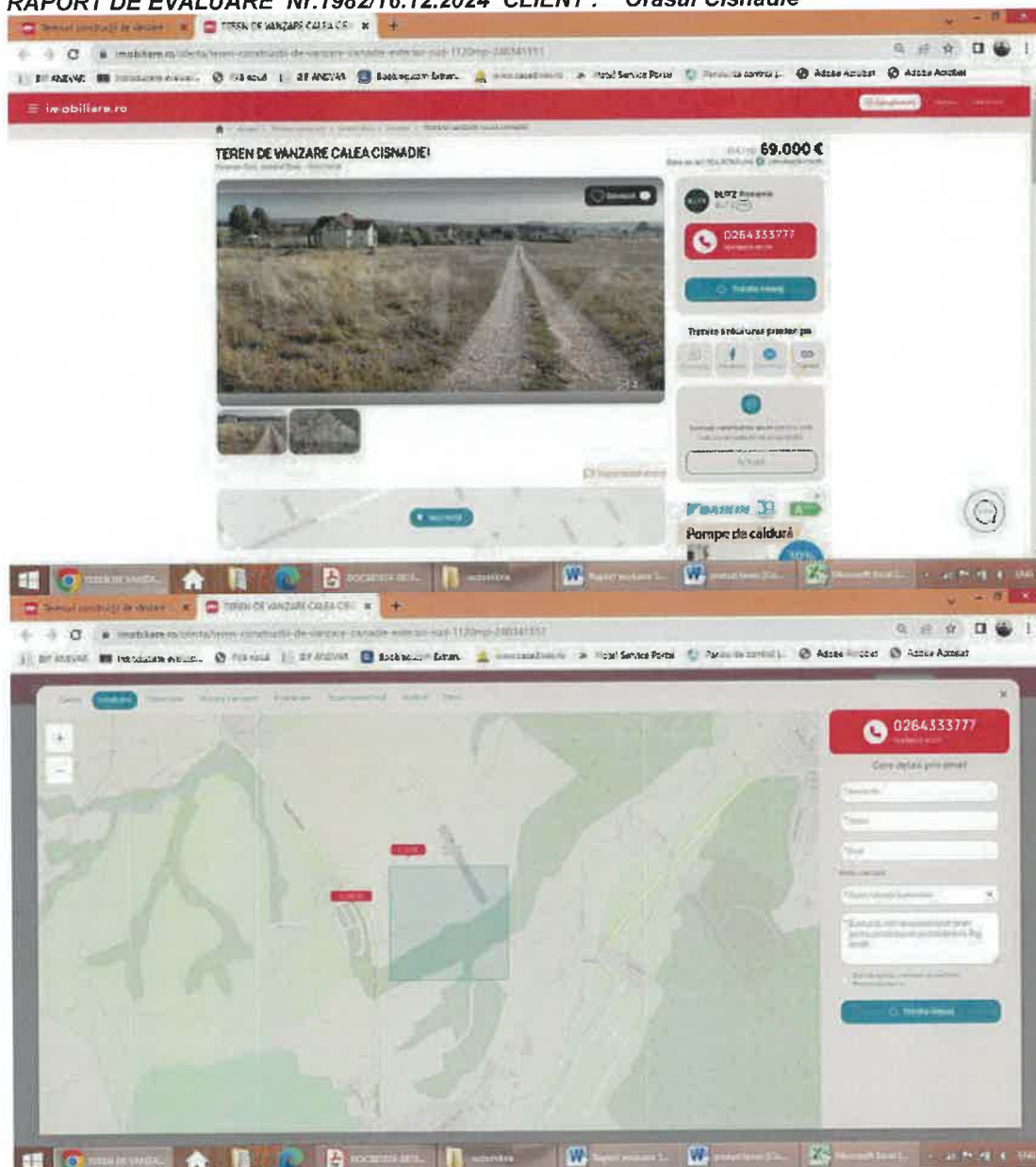
[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadic/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnadic&utm\\_term=248235-0-3819](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadic/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imor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

Comparabila C





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie**



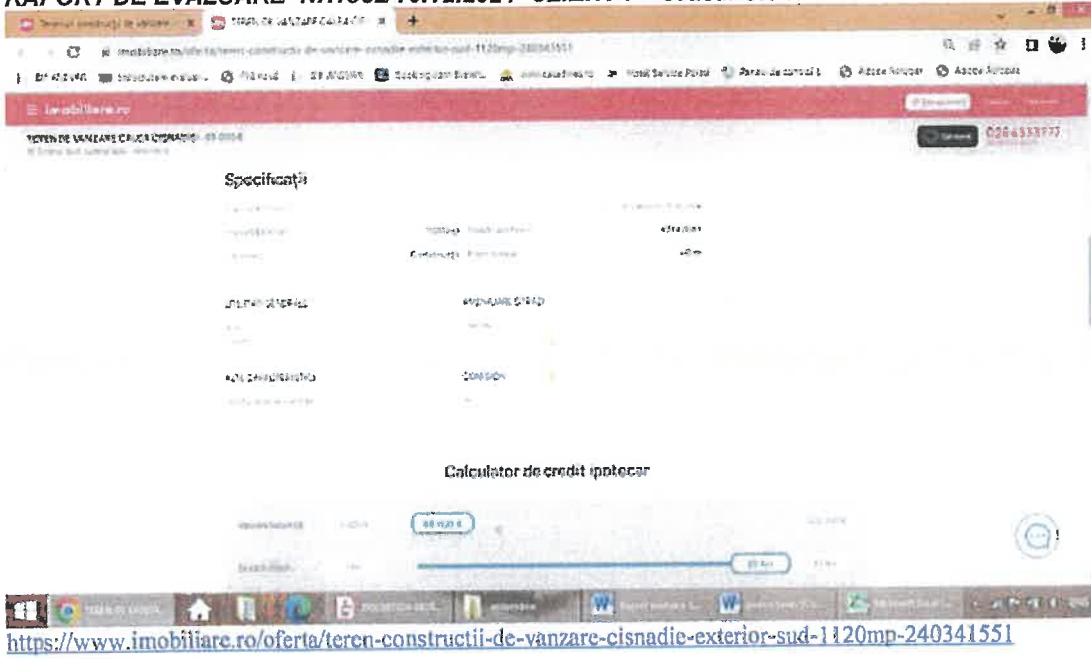
**Descriere**

**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.1982/16.12.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**





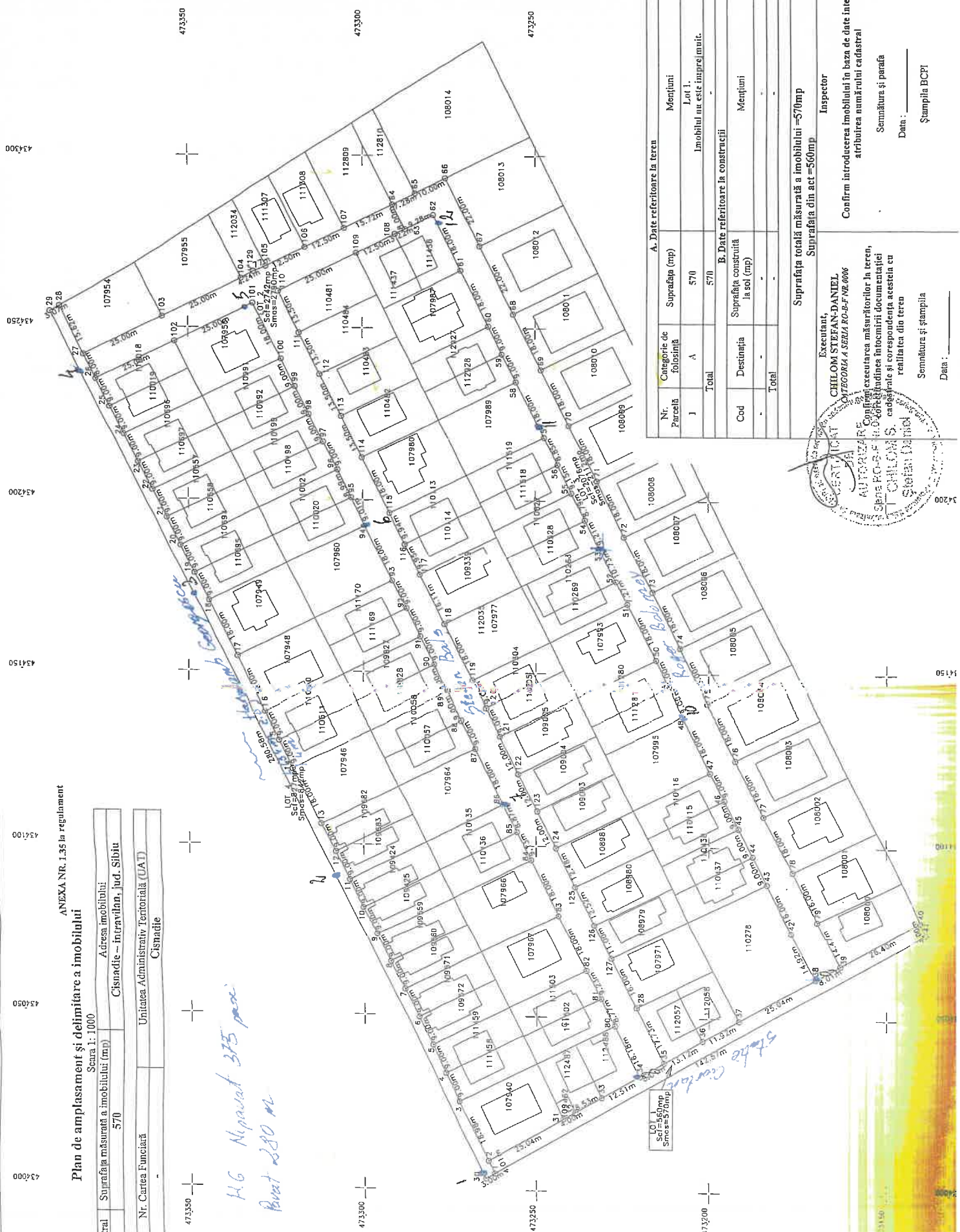
ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	570	Cismădie – intravilan, jud. Sibiu
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Cismădie

*H.G. Nr. 315 prec.  
Avizat 280 m.*



A. Date referitoare la teren		Mențiuni	
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Lat. I.
J	A	570	Imobilul nu este înregistrat.
Total		570	
B. Date referitoare la construcții		Mențiuni	
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	
Total		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 570mp  
Suprafața din act = 560mp

Executant,  
**CHILOM STEFAN-DANIEL**  
OTECOMIA 4 SERIA RO-B-F NR. 0006

CONFIRMĂM corectitudinea măsurătorilor în teren, corectitudinea înregistrării documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Ștefan Daniel

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă  
Data : \_\_\_\_\_

Ștampila BCPT

Semnătura și ștampila  
Data : \_\_\_\_\_

