

RAPORT DE EVALUARE

Teren și amenajari.

Solicitant: **Nicula Cornel Eugen și sotia Nicula Carmen**

Utilizator desemnat : **Primăria Oraș Cislădie, Nicula Cornel Eugen și sotia Nicula Carmen**

Evaluator: **Șerb Constantin Ovidiu**

Data evaluării: **06.04.2026**

Raport nr. 8R/2026

Cuprins

Cap. 1 Termeni de referință

Cap. 2 Prezentarea datelor

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Cap. 6 Reconciliere și analiza rezultatelor

Anexe

Cap. 1 Termeni de referință

Solicitant: Nicula Cornel Eugen și sotia Nicula Carmen

Destinatarul raportului: Primăria Oraș Cisnădie, Nicula Cornel Eugen și sotia Nicula Carmen

Bunuri evaluate: teren cu destinație strada și amenajări (pavaj dale).

Adresa proprietatii evaluate: Cisnădie, str. Scoala de tenis, jud Sibiu

Proprietari: Nicula Cornel Eugen și sotia Nicula Carmen domiciliați în Sibiu, str. Iosif Velceanu nr. 21, jud Sibiu.

Scopul evaluării: estimarea valorii juste pentru înregistrare în contabilitatea UAT Cisnădie în urma cedării dreptului de proprietate către aceasta.

Ipoteze și ipoteze speciale:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea acordului scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o altă persoană în afara clientului și destinatarului raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil față de situația juridică sau privind dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat și se presupune că dreptul de proprietate este deplin și valabil.

Se presupune că proprietatea imobiliară subiect respectă reglementările privind planul de urbanism zonal și este edificat în urma obținerii autorizației de construcție care să respecte legile specifice în construcții, în cazul în care acestea nu au fost respectate valoarea imobilului este afectată.

Planurile imobilului care au fost incluse în raportul de evaluare au fost puse la dispoziție de proprietarul imobilului și sunt incluse în raport.

Dacă nu se specifică altfel în raport se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra viciilor ascunse sau invizibile, a solului a structurii și a instalațiilor funcționale ale imobilului, sau asupra

condițiilor de mediu, prezenta unor substanțe toxice periculoase în sol sau în vecinătatea acestuia, care pot afecta valoarea proprietății. Se presupune ca nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției. Acest raport nu trebuie tratat ca un audit de mediu sau ca un raport de specialitate în construcții, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificările evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții asupra stării în care se afla imobilul evaluat și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe pe care le-ar putea produce.

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

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat la cerere de utilizatorii desemnați în concordanță cu standardele ANEVAR.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Clauze de nepublicare:

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

Certificare:

Certific ca acest raport de evaluare pe care îl semnez, a fost elaborat în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că datele din raport sunt reale și corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influențate de părțile implicate. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul sau cu beneficiarul raportului

și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatul acestui raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori a imobilului, solicitate de client, de beneficiarul raportului sau de alte persoane care au interese față de proprietatea imobiliară evaluată sau față de client. Onorariul acestei evaluări nu se face în funcție de obținerea unei anumite valori sau ca și procent din valoarea evaluată. În aceste condiții, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

Standarde de evaluare:

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025:

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

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

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

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

SEV104 Tipuri ale valorii

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare,

Data inspecției proprietății: inspectia a fost efectuată de către Șerb Constantin Ovidiu la data de **06.04.2026**.

Data evaluării: **06.04.2026**

Data întocmirii raportului: **07.04.2026**

Tipul de valoare estimat:

În prezentul raport este estimată valoarea justă conform IFRS 13

Valoarea a fost estimată prin:

A) Abordarea prin piață.

B) Abordarea prin cost.

Am ales aceste abordări deoarece pentru unele proprietăți există piața ex. terenuri, și cost pentru amenajări.

Definiții:

Valoarea Justă: Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”¹¹ Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri. Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de cea care apare în SEV 100 Cadrul general și IFRS Foundation. SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară 203 care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea justă, așa cum este aceasta definită

și comentată în SEV 100 Cadrul general. Comentariul din 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 100 Cadrul general. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, 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 sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

Valoarea de piață: reprezintă suma estimată a fi platită pentru o proprietate, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, cu prudență și fără constrângere. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

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

Proprietate imobiliară: Proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:

- a) terenul;
- b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;
- c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

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

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată în vederea vânzării mobilului.

Cap. 2 Prezentarea datelor

Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:

Proprietari asupra proprietății imobiliare sunt: Nicula Cornel Eugen și soția Nicula Carmen cota de proprietate 1/1 dobândită prin convenție la 07.10.2013, contract de vânzare cumpărare nr. 2675 din 2006 emis de NP Bexa Simion

Teren înscris în CF nr. 110069 UAT Cîsnădie, nr. cadastral 110069

Sarcini

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30352 / 12/04/2017		
Act Notarial nr. 890, din 10/04/2017 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul, auto și utilități (servitute aeriană și subterană) asupra imobilului de sub A1 ca fond servit, în favoarea imobilelor înscrise în CF 110411 Cîsnădie, CF 110412 Cîsnădie, CF 110413 Cîsnădie, CF 110414 Cîsnădie, CF 110415 Cîsnădie, CF 110416 Cîsnădie, CF 110417 Cîsnădie, CF 110418 Cîsnădie, CF 110419 Cîsnădie, CF 110420 Cîsnădie și CF 110421 Cîsnădie ca fonduri dominante.	A1
16822 / 20/02/2018		
Act Notarial nr. 281, din 09/02/2018 emis de Bucsa Vlad;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE, SI A UNUI DREPT DE SERVITUTE AERIAN SI SUBTERAN, cu titlul gratuit asupra imobilului de sub A.1 pe durata existenței instalațiilor electrice existente și cele proiectate și executate ulterior, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD S.A. - SDEE - SIBIU		

Descriere terenului

Teren în suprafața de 3945 m², cu geometrie salvată în Eterra, formă regulată și suprafața plană.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.945	-	105/3/1/1	-	TEREN NEIMPREGNAT

In realitate acesta este utilizat ca și drum de acces pentru imobilele din zona

Descrierea amenăjarilor:

Terenul este amenajat cu dale din beton tip I, $A_c=3945 \text{ m}^2$

Cap. 3 Analiza pieței

Bunurile supuse evaluării fac parte din categoria, terenurilor cu suprafața mare pentru dezvoltare imobiliară, acestea în urma parcelării creează și cai de acces/drum, acesta nu se valorifică ci se predau către UAT-uri.

Piață specifică a proprietății evaluate

Piață specifică a proprietății supuse evaluării este cea a proprietăților imobiliare, terenuri cu suprafețe mari care prin dezvoltare imobiliară presupun și crearea de cai de acces/drum oras Cisnădie zona Cartier Arhitecților.

Nu există o piață a terenurilor cu destinație drum, acestea prin documentațiile PUZ sunt propuse spre a fi cedate către UAT-uri, ceea ce ne dă o valoare a terenului aceea de achiziție actualizată a lotului din care se dezmembrează.

Aceste aspecte trebuie să fie privite în contextul economic actual și al tipului de proprietate analizat,.

Informațiile au fost culese de la INS, cataloage de cost, iar informațiile despre proprietăți au fost puse la dispoziție de solicitantul lucrării de evaluare.

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

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

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

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizări rezonabile și prin aplicarea testelor analizei CMBU și maximizeaza valoarea entitatii analizate.

Cele patru teste ale analizei CMBU

	Rezidential	Drum	Agricol
Permisibila legal.	Nu	Da	Nu
Posibila Fizic	Nu	Da	Nu
Fezabila financiar	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Evaluarea terenului considerat liber

Abordarea prin piață sau comparația directă este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății subiect cu proprietăți identice sau similare, al căror pret este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare proprietăți similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin piață se bazează pe informațiile de piață pentru a determina valoarea activelor respective.

Scopul este determinarea cererii printr-o analiză a vânzărilor sau ofertelor recente de vânzare ale unor bunuri mobile similare pentru a ajunge la o estimare a celui mai probabil preț de vânzare pentru bunul mobil evaluat.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu proprietatea subiect, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor mobile similare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite **elemente de comparație**.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă proprietățile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri mobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețurile acestor active sunt inferioare subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Aceasta abordare este relevantă în cazul în care există suficiente informații de piață, sursele de informații trebuie să fie credibile și verificabile.

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile financiare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice.

Pentru estimarea valorii terenului s-a aplicat abordarea prin piață, folosindu-se ca și criteriu de comparație prețul/mp teren iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din teren liber situat în zone similare/comparabile.

Grila proprietăți comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
localizare	Arhitecților	Arhitecților marginas	Arhitecților marginas
suprafața/deschidere	4400	2325	10000
acces	facil	facil	facil
pret oferta	49,77	50,00	29,50
pret negociat	44,79	45,00	26,55

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA					
Elemente de comparatie		Subiect	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
		3945	4400	2325	10000
Pret /mp	Euro		49,77	50	29,5
Tip pret			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare negociere	Euro		-4,977	-5	-2,95
Pret ajustat	Euro		44,793	45	26,55
Ajustari specifice tranzactionarii					

Drept de proprietate transmis		Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		44,79	45,00	26,55
Conditii de finantare		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		44,793	45	26,55
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		44,793	45	26,55
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		44,793	45	26,55
Conditii de piata		Trim I 2026	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		44,793	45	26,55
Ajustari specifice bunului					
Localizare		Arhitectilor	Arhitectilor	Arhitectilor marginas	Arhitectilor marginas
Ajustare	%		0%	15%	15%
Ajustare valorica	Euro		0,00	6,75	3,98
Pret ajustat	Euro		44,793	51,75	30,533
Suprafata/deschidere		3945 0	4400 0	2325 0	10000 0
Ajustare	%		-32%	-41%	0%
Ajustare valorica	Euro		-14,261	-21,218	0,000
Pret ajustat	Euro		31	31	31
Utilitati		da	da	da	da
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0

Pret ajustat	Euro		31	31	31
Acces		facil	facil	facil	facil
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		30,5	30,5	30,5
Destinatie		constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		30,5	30,5	30,5
Panta		Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat	Euro		30,5	30,5	30,5
Elemente necorporale		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		30,5	30,5	30,5
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137
Ajustare totala bruta (abs)	Euro		14,26	27,97	3,98
Ajustare totala bruta	%		31,84%	62,15%	15,00%
Numar de Ajustari			1	2	2
Rezultat selectat		31	euro		

Valoare proprietati studiate

Alegem valoarea comparabilei cu cea mai mică ajustare brută atat in valoare absoluta cat și procentuală, adică **30.5 euro/m² TVA inclus, 25,21 euro/m² fara TVA**

Valoarea proprietăți subiect 3 care are cea mai mica ajustare valorica și procentuala

Ajustari aplicate comparabilelor

Pentru tip pret au fost ajustate preturile conform negocierii telefonice/comision agentie imobiliara.

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

Pentru localizare – intrucat comparabilele 2 și 3 sunt situate marginas considram un minus de valoare de circa 15 % și ajustam pretul acestora cu +15%.

Pentru suprafata / deschidere – prin analiza pe perechi de date între comparabilele 3 și 2 respectiv 1, datorita supraftetei mari a comparabilei 3 aceasta fiind mai apropiate de un plan de parcelare similar pozitiei terenului studiat, constatam diferente între aceasta și comparabilele 1 și 2, ajustam pretul acestor comparabile cu diferentele constatate, respectiv comparabila 1 cu -32%, comparabila 2 -41%, aceasta fiind cea mai mica.

Pentru prezenta sau absenta utilitatilor – nu au fost necesare ajustari.

Pentru forma – nu au fost necesare ajustari.

Pentru acces – nu au fost necesare ajustari.

Pentru componente noin imobiliare – nu au fost necesare ajustari.

Nu au fost necesare alte ajustări.

Valoare teren $3945 \text{ m}^2 \times 21.21 \text{ euro/m}^2 = 99.453,45 \text{ euro}$ echivalent **506.825,00 lei la cursul BNR 5,0961 lei/euro**

5.2 Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a

proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;

- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

COSTURI DE ÎNLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, EDITURA IROVAL BUCUREȘTI - ACTUALIZAT CU INDICI LA 2025- 2026									
Denumire clădire :	amenajare drum cu dale								
regim inaltime :	0								
Suprafata construit desfasurata		3945,00							
Suprafata construita		3945,00							
CF	0								
Cad/ Top	0								
UAT	Cisnădie								
Nr. cr.	Element	Denumire / Simbol	Cost / mp (lei/mp)	Suprafata construită (mp)	coeficient realizare %	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	infrastructura + structura	PLTFDA	398,80	3945,00	100%	1.573.266,00	1,000	1,0000	1.573.266
TOTAL									1.573.266
TOTAL MP			3.945						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ faraTVA									1.573.266,00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ cu TVA									1.903.651,86

FISA DE CALCUL VARSTA EFECTIVA, VALOARE				
	2026			
	Fisa cladirii			
	Denumire	ren cu destinatia drum si amenaja	Nr.cad/topo	u
	Utilizare	nerezidential	Stare tehnica	buna
	Mediu de folosinta	normal		
	Suprafata construita la	3.945,00	Regim inaltime	0
	Suprafata utila (S_u) - m ²		Supr.construita desfasurata	3.945,00
	Determinarea VCP	Cost de nou	An PIF	Varsta (ani)
	Cladire initiala	1.573.266,00	2.017	9,00
	Extindere/modernizare	0,00	0	0,00
	Extindere/modernizare	0,00	0	0,00
	Extindere/modernizare	0,00	0	0,00
	Total	1.573.266,00	,	9,00
	Determinarea deprecierii fizice normale	V ₁ (ani)	V ₂ (ani)	D ₁ %
		8,00	10,00	15,00%
		D_{fn} %		17,50%
	CIB (eur/m²)	0	CIB (ron/m²)	0
	Sursa CIB	Catalog Cornelii SCHIOPU		
	CIB (eur)	#DIV/0!	CIB (ron)	0
		Dep. fiz. %	Dep. funct. %	Dep. ext. %
		17,50%	0,00%	0,00%
	Valoare (lei)			
		1.297.944		
A _{cd}	aria construita defasurata			
V _{CP}	varsta cronologica ponderata			
D ₁	gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1			
D ₂	gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2			
D _{fn}	depreciere fizica normala			
CIB	cost de inlocuire brut			

Asimilam deprecierea platformei cu dale silozurilor pentru agregate cu structura din beton din normativul P135, tabel 14

TABELUL NR. 14																			
Vechime (ani)	Construcții pentru depozitarea și comercializarea produselor petroliere (benzinării etc.) (1.5.4)				Construcții pentru depozitarea explozibililor, carburanților și lubrifianților (1.5.5)				Silozi pentru produse industriale						Silozi și buncăre pentru agregate minerale, minereuri, cărbuni, materiale purvelurente (ciment, var, ipsos) etc.				
	Structura																		
									Lemn, zidărie, beton cu oțel (1.5.6.1)			Beton armat (1.5.6.2)			Lemn (1.5.6.3)			Beton armat (1.5.6.4)	
	Starea tehnică																		
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	-	-	5	-	-	5	-	-	5	-	-	5	-	5	10	-	-	10	
4	-	5	10	-	5	10	5	10	15	-	5	10	18	19	24	-	5	15	
6	5	10	15	5	10	15	5	10	15	5	10	15	31	33	38	5	10	20	
8	10	15	20	10	15	20	17	22	27	10	15	20	44	47	52	10	15	25	
10	15	20	25	15	20	25	24	29	34	15	20	25	57	61	66	15	20	30	
15	29	34	39	27	32	37	37	42	47	22	27	32	90	95	100	25	30	39	
20	43	48	53	39	44	49	50	55	60	29	34	39	-	-	-	35	40	48	
25	57	62	67	51	56	61	63	68	73	37	42	47	-	-	-	45	50	57	
30	71	76	81	64	69	74	76	81	86	45	50	55	-	-	-	55	60	66	
35	85	90	95	77	82	87	90	95	100	53	58	63	-	-	-	65	70	75	
40	-	-	-	90	95	100	-	-	-	61	66	71	-	-	-	75	80	85	
45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	74	79	-	-	-	85	90	95	
50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	82	87	-	-	-	-	-	-	
55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	

18

Valori rezultate:

	Valoare LEI fara TVA
Teren	506.825,00
Amenajari cu dale	1.297.944,00
Total	1.804.769,00

Cap. 6 Reconciliere și analiza rezultatului

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, pe baza aceluiași premise ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații, etc.).

În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor formează un interval de valori, se impune reconcilierea acestora.

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

Având în vedere faptul că mare parte din bunurile evaluate sunt specializate și nu există o piață a acestor bunuri considerăm că abordarea prin cost este cea mai adecvată, proprietățile și bunurile mobile pentru care există piața a fost utilizată abordarea prin piață, s-au obținut următoarele valori:

	Valoare LEI fara TVA
Teren	506.825,00
Amenajări cu dale	1.297.944,00
Total	1.804.769,00

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus și în urma verificărilor, a analizei informațiilor aplicabile, a factorilor relevanți asupra proprietății imobiliare evaluată în cadrul prezentului raport, consider că datorită poziției imobilului și a particularităților acestuia valoarea justă a imobilului este de:

	Valoare LEI fara TVA
Teren	506.825,00
Amenajări cu dale	1.297.944,00
Total	1.804.769,00

Precizez că aceasta este o valoare la data evaluării, care a fost determinată în condițiile actuale ale pieței.

Evaluator:

Șerb Constantin Ovidiu

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Anexa 1 extras CF



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

Nr. cerere	29783
Ziua	11
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203122791



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE**
Carte Funciară Nr. 110069 Cîsnadie

Anexa la
actul autenticNr.

Notar PublicBucsa Radu Gabriel

Nr. / DataNotarBlocat până laÎnregistrări blocate

29783 / 11.03.2026

Bucsa Radu Gabriel

24.03.2026 23:59:
59

Toate

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110069	3.945	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
94272 / 18/11/2016 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2675 din 2006 emis de NP BEXA SIMION;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 68306/29.09.2014, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NICULA CORNEL EUGEN, si sotia 2) NICULA CARMEN,, nasc. Agapi <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108080/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 68306 din 29/09/2014;</i>
Act Notarial nr. 2035, din 01/11/2013 emis de NP Vestemeean Liliana;	
B4	Se noteaza din oficiu mentiunea privind imobilul din Partea I-a in sensul ca se afla sub incidenta Legii nr. 17/2014; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108080/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 68306 din 29/09/2014;</i>

C. Partea III. SARCINI

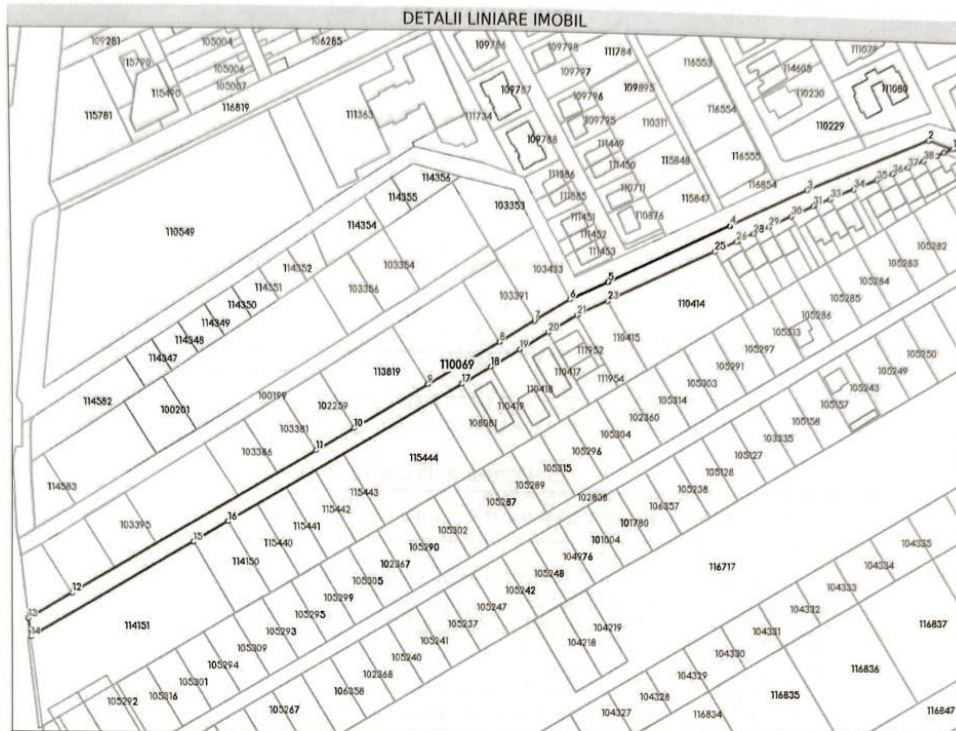
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30352 / 12/04/2017 Act Notarial nr. 890, din 10/04/2017 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul, auto si utilitati (servitute aeriana si subterana) asupra imobilului de sub A1 ca fond servant, in favoarea imobilelor inscrise in CF 110411 Cîsnadie, CF 110412 Cîsnadie, CF 110413 Cîsnadie, CF 110414 Cîsnadie, CF 110415 Cîsnadie, CF 110416 Cîsnadie, CF 110417 Cîsnadie, CF 110418 Cîsnadie, CF 110419 Cîsnadie, CF 110420 Cîsnadie si CF 110421 Cîsnadie ca fonduri dominante.
16822 / 20/02/2018 Act Notarial nr. 281, din 09/02/2018 emis de Bucsa Vlad;	
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE, SI A UNUI DREPT DE SERVITUTE AERIAN SI SUBTERAN, cu titlul gratuit asupra imobilului de sub A.1 pe durata existentei instalatiilor electrice existente si cele proiectate si executate ulterior, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD S.A. - SDEE - SIBIU

Carte Funciară Nr. 110069 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110069	3.945	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.945	-	105/3/1/1	-	TEREN NEIMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

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	12.368	2	3	62.711
3	4	40.564	4	5	64.014

Carte Funciară Nr. 110069 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	19.822	6	7	19.783
7	8	19.586	8	9	39.754
9	10	41.133	10	11	21.11
11	12	134.768	12	13	23.928
13	14	8.791	14	15	89.623
15	16	19.247	16	17	130.0
17	18	15.997	18	19	15.996
19	20	15.996	20	21	15.996
21	22	0.427	22	23	15.661
23	24	3.737	24	25	52.581
25	26	11.442	26	27	0.793
27	28	8.057	28	29	8.059
29	30	11.86	30	31	11.634
31	32	0.492	32	33	8.113
33	34	12.062	34	35	11.915
35	36	8.096	36	37	8.108
37	38	8.078	38	39	6.862
39	40	3.611	40	1	4.638

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.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,
 11/03/2026, 09:54

Anexa 2 localizare conform OCPI



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Anexa 3 comparabila 1- vanzare teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitecilor-calea-cisnadiiei-4400mp-275094201>

[Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Sibiu](#) > [Sibiu](#) > [Arhitecților - Calea Cisnădiei](#) > [Teren intravilan 4400 mp - Arhitecților, Sibiu - Oportunitate Dezvoltare](#)

Teren intravilan 4400 mp - Arhitecților, Sibiu - Oportunitate Dezvoltare

Arhitecților - Calea Cisnădiei, Sibiu - [Vezi Hartă](#)

219.000 €
49.77 € / mp

Rata de la 4.971 RON/lună [simulează credit](#)

Bogdan Ienciu
Nord-Haus Imobiliare
(PRO)

0745686714
[Apelează acum](#)

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copy](#)

[Raportează anunț](#)

[Activează notificările](#)
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Sup. teren: 4.400 mp

Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Vă propunem spre vânzare un teren cu poziționare excelentă în Cartierul Arhitecților, una dintre cele mai active zone rezidențiale din Sibiu.

Proprietatea are o suprafață totală de 4400 mp, teren intravilan - categorie arabil. Forma este regulată, cu o lungime de aproximativ 174 m și o deschidere generoasă de 26 m la două străzi, un avantaj major pentru parcelare eficientă, acces facil și configurarea optimă a unui proiect rezidențial.

Terenul este drept, ceea ce reduce semnificativ costurile de sistematizare și permite o organizare clară a viitoarelor loturi. Necesită PUZ, oferind flexibilitate în stabilirea parametrilor urbanistici. Conform specificului zonei, se pot edifica locuințe individuale cu regim de înălțime P+1M...

[Citește mai mult](#)

[Electricitate](#) [Apă](#) [Canalizare](#)

Detalii teren

ID anunț: [XOBR03007](#) [275094201](#)

Actualizat în: 06 Aprilie 2026

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Anexa 4 comparabila 2- vanzare teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sibiu-arhitecilor-calea-cisnadiei-2325mp-4150551>

imobiliare.ro

[Vânzare](#) > [Terenuri constructii](#) > [Județul Sibiu](#) > [Sibiu](#) > [Arhitecilor - Calea Cisnădiei](#) > [Teren Intravilan Intrare Cisnădie 2325 mp deschidere 25 ml](#)

Teren Intravilan Intrare Cisnădie 2325 mp deschidere 25 ml

Arhitecilor - Calea Cisnădiei, Sibiu - [Vezi Hartă](#)

Rate de la 2.639 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează





Sup. teren:
2.325 mp

Tip:
Construcții



Vezi Hartă

Partener: Imobiliare.ro Finance

**Ionel Oglan**
Administrator
Oglan Imobiliare (PRO)

 **0746965864**
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)



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

Activează Notificările

Descriere teren

Oferim spre vanzare teren intravilan situat la intrare in Cisnădie dinspre Sibiu cu deschidere la drumul de legatura între Strada Sibiului cu Strada Selimbarului, Cisnădie.

Locatia este una buna cu vedere spre munti in zona fiind construite mai multe case.

Terenul are suprafata de 2325 mp cu deschidere la drum principal de 25 ml si in spate la drum de exploatare de 24 ml.

Acesta este situat in intravilanul localitatii Cisnădie dar pentru constructie este nevoie de PUZ in acest moment exista aviz de oportunitate.

Pret: 50 E mp

Electricitate ☐ Apă ☐

Detalii teren

ID anunț: X7D51302L  4150551 

Actualizat în: 24 Martie 2026

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr. fronturi stradale:	2	Lățime drum acces:	6 m

Anexa 5 comparabila 3- vanzare teren

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Sibiu > Sibiu > Armatoclar - Calea Cisnădiei > Teren intravilan 10.000 mp, zona Calea Cisnădiei

Teren intravilan 10.000 mp, zona Calea Cisnădiei

Arhitectur - Calea Cisnădiei, Sibiu - [Vezi Hartă](#)

295.000 €

29.50 €/mp

Rate de la 6.697 RON/lună [Simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Savează

0757100277

Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trime linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren:

Tip:

10.000 mp

Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

- Teren de Investiție | Calea Cisnădiei, Sibiu

O oportunitate excelentă pentru investitori!

- Situat în intravilanul orașului Sibiu, cu acces din Calea Cisnădiei, acest teren de 10.000 mp are un front generos de 97 m și potențial ridicat de dezvoltare prin urbanizare.

- Necesită PUZ
- Prin urbanizare/ elaborare PUZ acest teren poate oferi un excelent randament investițional
- Zona în plină dezvoltare - cu loturi deja parcelate și construcții existente..

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: XEJP1300K 206056935

Actualizat în: 21 August 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	97 m
Nr. fronturi stradale:	1		

Anexa 6 fotografii ale proprietatii



