

RAPORT DE EVALUARE

rev.2/29.02.2024

Concesiune teren intravilan in suprafata de 41687 m²

Solicitant: **Comuna Sadu**

Utilizator desemnat : **Comuna Sadu**

Evaluator: **Șerb Constantin Ovidiu**

Raport nr. 42/U/2023

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 si analiza rezultatelor

Anexa 1 extrase CF

Anexa 2 incadrare in zonă

Anexa 3 fotografii ale proprietăților si a
vecinataților

Anexa 4 comparabila 1

Anexa 5 comparabila 2

Anexa 6 comparabila 3

Cap. 1 Termeni de referință

Solicitant: Comuna Sadu

Destinatarul raportului: Comuna Sadu

Proprietatea evaluată: teren curti constructii, in suprafata de 41687 m²

Adresa imobilului: Comuna Sadu DC 105G nr. FN, CF 108559 UAT Sadu, jud.Sibiu

Proprietar: Comuna Sadu.

Scopul evaluarii: stabilirea valorii concesiunii, in vederea concesiunii terenului.

Ipoteze și ipoteze speciale:

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului și in scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terță persoană fără obtinerea acordului scris al evaluatorului . Evaluatorul nu isi asumă nici o responsabilitate față nici o altă persoană in afara clientului și destinatarului raportului de evaluare.

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

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

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

Daca nu se specifica altfel in raport se intelege ca evaluatorul nu are cunostință asupra viciilor ascunse sau invizibile, a solului a structurii și a instalatiilor funcționale ale imobilului, sau asupra condițiilor de mediu, prezenta unor substante toxice periculoase in sol sau in vecinatatea acestuia, care pot afecta valoarea proprietății. Se presupune ca nu există astfel de condiții daca 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 ofera 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 satbilirii 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 confidential și evaluatorul nu va dezvalui 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.

Data evaluării a fost modificată datorită rectificării geometriei consemnate în extrasul de CF din 15.02.2024, nu au fost operate alte modificări față de versiunea anterioară.

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 că acest raport de evaluare pe care îl semnez, a fost elaborat în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că datele din raport sunt reale și corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influențate de părțile implicate. Declar că 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 fata 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

Standarde de evaluare:

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022:

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

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

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

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

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 **18.10.2023** în prezența reprezentantului instituției.

Data evaluării: 16.01.2024

Data întocmirii raportului: 16.01.2024 actualizat la 29.02.2024

Tipul de valoare estimat:

În prezentul raport este estimată valoarea concesiunii proprietății subiect.

Valoarea a fost estimată prin:

A) Abordarea prin piață.

Am ales această abordare deoarece pe piața există suficiente oferte de vânzare și consider că este cea mai potrivită pentru tipul de imobil evaluat.

În urma aplicării abordărilor și a reconcilierii rezultatelor acestora s-a obținut valoarea concesiunii, la data de 16.01.2024, la valoarea de **15.674,31 euro/an** sau echivalent lei, la cursul BNR de 4,9761 lei/euro

Definiții:

Reglementări legale privind concesiunea

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesiunea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este OUG 57/2019, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În secundă există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului. Conform OUG 57/2019 “concesiunea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită

concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.” Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Drepturi patrimoniale

Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul (proprietate concesionata)	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului (drept de folosinta si posesiune), asupra constructiilor (drept de proprietate)	Daca se instaraineaza constructia, se transimte si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare

Valoarea de piață: reprezintă suma estimată a fi plătită pentru o proprietate, la data evaluării, între un cumparator decis și un vanzator 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: 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.

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4,9761 lei

Cap. 2 Prezentarea datelor

Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:

Proprietar asupra teren este Comuna Sadu cu o cota de 1/1, dobândit prin: Act Administrativ nr. 56, din 28/06/2013 emis de Consiliul Local Al Comunei Sadu, Act Administrativ, Hotărârea 60 din 29.06.2013 emis de Consiliul Local al Comunei Sadu, servitute de trecere cu auto și cu piciorul

asupra imobilului de sub A1.1 ca fond servant, în favoarea imobilului cu nr. Top 4366/1/1/1 din CF 1 Sadu ca fond dominant

Utilizarea actuala a proprietății: teren liber.

Descrierea construcției:

- Nu este cazul

Descrierea zonei: Localitatea Sadu este situată în partea sudică a județului, la limita Depresiunii Sibiului cu Munții Cibin, la gura de văzare a râului Sadu, la o altitudine de 460 m, pe drumul județean 106C - Tâlmăciu - Cislădie și 105G - Râu Sadului – Sadu

Descoperirile arheologice făcute pe teritoriul acestui sat atestă existența omului aici încă din Evul Mediu, astfel la poalele dealului „Götzenberg” s-a descoperit un tezaur de monede grecești și un tezaur monetar medieval, într-un mormânt anterior construirii bisericii din Sadu. Tezaurul datează din secolul al XVI-lea - secolul al XVII-lea. Localitatea Sadu a aparținut până în anul 1876 de Scaunul Sibiului

Economie

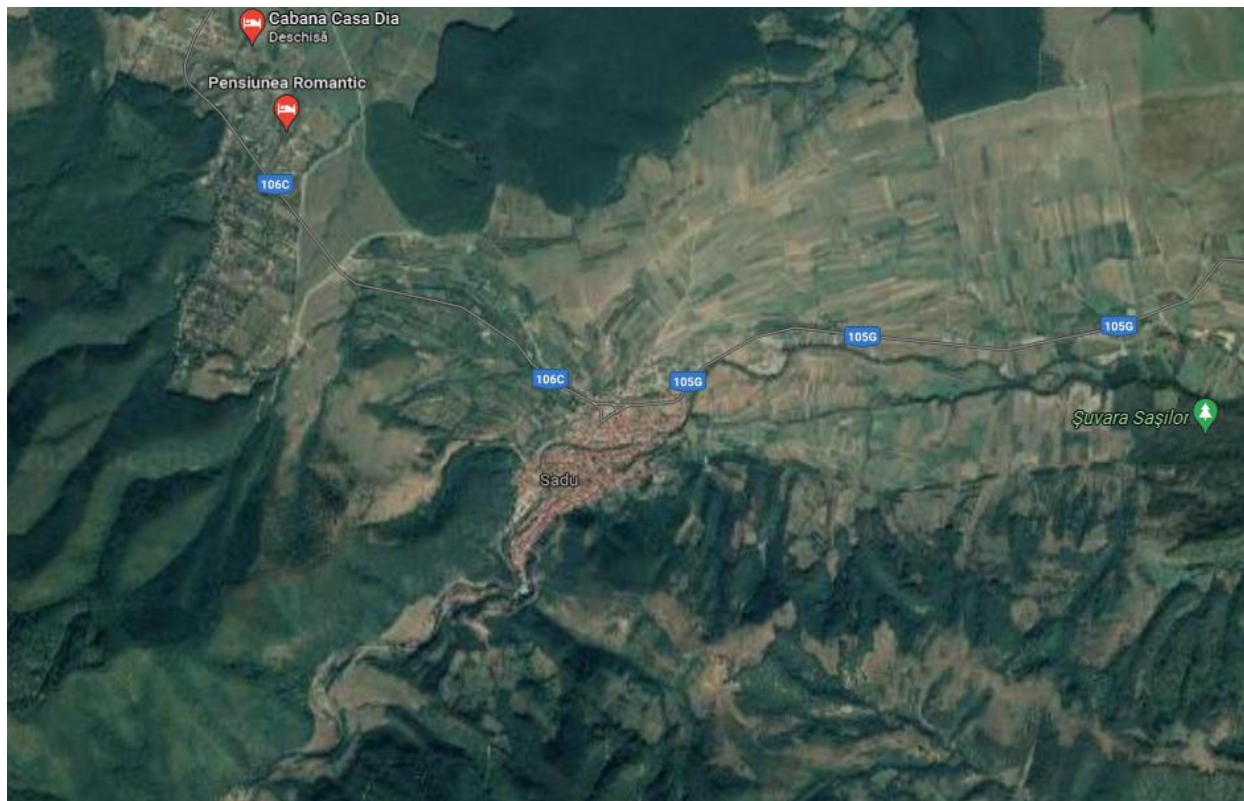
Economia Comunei Sadu se bazează pe:

- agricultura, suprafața agricolă a comunei Sadu este în prezent de 2.099 ha din care, teren arabil 399 ha, fanete 963 ha, pasuni naturale 703 ha, iar diferența de 34 ha este acoperită de grădinile cu pomi fructiferi și vită de vie. Agricultura se practică în exploatare agricole familiale cu sau fără personalitate juridică, în suprafață medie de 2-3 ha. Până în anul 2000, agricultura se practică pe parcele mici (unele având până la 1000 mp) și foarte răspândite, după acest an există o tendință de unificare a acestor parcele în suprafețe mai mari, transformând exploatarea agricole familiale în unele de dimensiuni medii și mari. Lucrările solului sunt efectuate cu utilaje mecanice și atelaje trase de animale.

- turism, datorită poziției favorabile în zonă s-au dezvoltat unități de cazare turistică/pensiuni care ajută economia locală prin valorificarea potențialului turistic al zonei

- amenajări hidroenergetice MHC Sadu I care este cea mai veche hidrocentrală din România, punerea în funcțiune a centralei a avut loc în 16 decembrie 1896. Energia electrică produsă asigură

electrificarea primei localități rurale din țară – comuna Sadu, ulterior fiind alimentate din centrală și localitățile Cisnădie și Sibiu



Descrierea terenului:

Teren înscris în **CF nr. 108559** UAT Sadu, **cad. 108559**, în suprafață de 41687 m², forma poligonală deschidere la drum de exploatare cu destinație conform UTR Trup 7 - curți construcții, zonă turistică cabane forestiere, baraj Sadu II, funcțiune dominantă turism, agrement, sport, zone verzi și de protecție, utilizări permise construcții specifice desfășurării activității de turism și agrement. Terenul geometrie salvată, este neîngrădit, are o pantă ușoară dinspre sosea spre partea posterioară.

La data inspecției terenul este liber.

POT 45%

CUT 0.8

Regim de inaltime admis D+P+E+M

Zona de protectie NU.

Interdictii de construire -NU

PUZ aprobat cu HCL 19/2006

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare

Criza provocată de pandemie, războiul din Ucraina, creșterea inflației, criza energetică, toți acești factori perturbatori au dus la o perioadă de instabilitate pe toate planurile și în toate domeniile. Astfel, anul 2022 a fost perioada în care investitorii au devenit din ce în ce mai precauți, an în care au făcut o scurtă pauză pentru a reseta așteptările și apetitul pentru risc ca răspuns la un peisaj macroeconomic în schimbare rapidă. Totuși, ce va aduce nou piața imobiliară, cum se va adapta și cum va face față provocărilor sunt întrebările care se află în mintea tuturor. Într-o scurtă analiză imobiliară privind prognozele pentru anul 2023, majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare. Efectul diverșilor factori de stres (inflația, costul cu energia electrică, costul finanțării), factori ce se vor răsfrânge asupra cumpărătorilor care vor rămâne relativ reținuți în decizia de cumpărare. “Prețurile vor fi relativ stabile, cu mici scăderi contextuale pe anumite segmente mass-market. Pe alocuri vom vedea oferte bune la revânzare (diferența dintre prețurile de contractare în anul 2019 și anul 2020, față de cele prezente este chiar și de 30%). Va fi loc de oportunități de achiziție pentru cei cu bani cash. În a doua jumătate de an vom vedea o creștere a numărului de tranzacții pe fondul stabilizării prețurilor apartamentelor dar și a inflației. Creșterea tranzacțiilor și oferta în scădere (pentru că se construiește și se autorizează mai puține proiecte) va duce la o creștere a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2024 – 2025. Chiriile în marile orașe vor crește semnificativ în anul 2023, cu peste 10%

Piață specifică a proprietății evaluate

Piață specifică a proprietății supuse evaluării este cea a terenurilor de construcție cu suprafață mare situate în localitatea Sadu și/sau localitățile din împrejurimi.

Analiza cererii:

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de imobil definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri de construcție. Cererea poate veni din partea persoanelor juridice care vor să dezvolte o afacere în zona (ex. turism, depozitare diverse materiale, lemn...).

Analiza ofertei:

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de proprietăți dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Piața terenurilor în localitatea Sadu și împrejurimi este medie și este axată în general pe terenuri de dimensiuni mici și medii pentru construcția de locuințe de vacanță sau permanente.

Echilibrul pieței

Ofertele de imobile care sunt intrate pe piața (listate la vânzare) relativ recent au în general un preț de ofertă mai mare, prețul acestora suferind în general mai multe ajustări, până la alinierea cu prețurile de piața.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare similare este medie, cererea existentă pe piața este mică, acestea suprapuse cu situația economică actuală, dezechilibru în favoarea ofertei.

Piața a cumpărătorului.

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic actual și al tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel scazut al cererii pentru acest tip de proprietate.

Informatiile au fost culese de la INS, agentile imobiliare locale, precum și prin consultarea unor pagini de internet specializate in imobiliare www.imobiliare.ro, www.magazinuldecase.ro, www.olx.ro, www.intermedcasa.ro, www.stroia.ro, www.casaimobiliare.ro, .

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

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

Cele patru teste ale analizei CMBU

1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil

2. Posibila Fizic

Având în vedere destinația terenului considerăm că pot fi edificate construcții după obținerea autorizației de construire.

3. Fezabila financiar

Terenul poate fi închiriat, producând o chirie, sau poate fi construit și valorificat ceea ce duce la un potențial câștig.

4. Maxim productivă

Ținând cont de reglementările de urbanism, poziția terenului, ca atare putem lua în considerare destinația terenul poate fi construit.

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
Permisa legal	Da	Da	Da
Posibila Fizic	Da	Da	Da
Fezabila financiar	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de

comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

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

Terenul subiect fiind situat în intravilan, ținând cont de mărimea și topografia terenului luăm în dezvoltarea nerezidențială turistică, ex. camping.

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Având în vedere specificul proprietății, și faptul că am găsit la vânzare proprietăți comparabile, aplicăm abordarea prin piață.

5.1 Abordarea prin piață – teren 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 preț 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 asemanările 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	Sadu Tocile	Sadu Tocile	Rau Sadului
suprafata/deschidere	10550	125550	7905
acces	pietruit	pietruit	pietruit

pret oferta	10,00	7,00	15,00
pret negociat	9,40	6,58	14,10

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA					
Elemente de comparatie		Subiect	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
		41687	10550	125550	7905
Pret /mp	Euro		10	7	15
Tip pret			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Ajustare negociere	Euro		-0,6	-0,42	-0,9
Pret ajustat	Euro		9,4	6,58	14,1
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drept de proprietate transmis		Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,40	6,58	14,10
Conditii de finantare		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	6,58	14,10
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	6,58	14,10
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	6,58	14,10
Conditii de piata		Trim III 2023	Trim III 2023	Trim III 2023	Trim III 2023
Ajustare	%		0%	0%	0%

Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	6,58	14,10
Ajustari specifice bunului					
Localizare		Sadu	Sadu Tocile	Sadu Tocile	Rau Sadului
Ajustare	%		0%	43%	-33%
Ajustare valorica	Euro		0,00	2,82	-4,70
Pret ajustat	Euro		9,4	9,4	9,400
Suprafata/deschidere		41687	10550	125550	7905
			0	0	0
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	9,4	9,40
Utilitati		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		9,4	9,4	9,40
Acces		Asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
Ajustare	%		5,00%	5,00%	5,00%
Ajustare valorica	Euro		0,47	0,47	0,47
Pret ajustat	Euro		9,87	9,87	9,87
Destinatie		curti constructii	construibil cu puz	construibil cu puz	construibil cu puz
Ajustare	%		6,06%	7,29%	5,39%
Ajustare valorica	Euro		0,57	0,48	0,76
Pret ajustat	Euro		10,44	10,35	10,63
Panta		usoara	usoara	usoara	usoara
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare valorica	Euro		0	0	0
Pret ajustat	Euro		10,44	10,35	10,63
Geometrie teren		forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Ajustare valorica	Euro		-1,044	-1,035	-1,063

Pret ajustat	Euro		9,40	9,315	9,57
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137
Ajustare totala bruta (abs)	Euro		0,47	3,29	5,17
Ajustare totala bruta	%		5,00%	50,00%	36,67%
Numar de Ajustari			3	4	4
Rezultat selectat		9	euro		43 lei

Valoare proprietate subiect

Alegem valoarea comparabilei cu cea mai mică ajustare brută atât în valoare absolută cât și procentuală, adică **9,4 euro/m²** teren construibil

Valoarea proprietății subiect 1 care are cea mai mică ajustare valorică și procentuală

Explicații ale ajustărilor:

Pentru tip pret nu au fost ajustate prețurile conform negocierii telefonice.

Pentru drept de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli imediat după cumpărare - nu au fost necesare ajustări condițiile fiind similare.

Pentru condiții de piață – nu au fost necesare ajustări condițiile fiind similare.

Pentru localizare am ajustat prețul comparabilelor – în funcție de distanța față de calea de acces, gradul de atractivitate a zonei (localizarea pe teritoriul Comunei Sadu pare a fi mai puțin atractivă din punct de vedere imobiliar față de zona Comunei rău Sadului) prin analiza pe perechi de date între comparabilă 1 și restul comparabilelor ajustăm prețurile comparabilelor 2, 3, 4 cu diferențele constatate.

Pentru suprafață / deschidere, întrucât comparabilele – nu au fost necesare ajustări.

Pentru prezența sau absența utilitatilor – nu au fost necesare ajustări.

Pentru acces – întrucât accesul la proprietatea subiect se face pe drum asfaltat din analiza de piață constatăm o diferență de aproximativ 5% în favoarea proprietăților la care accesul se face pe drum asfaltat.

Pentru destinatie – proprietatea subiect are destinatie curti constructii, comparabilele au nevoie de PUZ, ca atare ajustam pretul comparabilelor cu costul intocmirii documentatiei PUZ impartit pe suprafata fiecărei comparabile.

Pentru panta - nu au fost necesare alte ajustări.

Pentru geometrie teren, inrtucat proprietatea subiect are o forma total neregulata (a se vedea anexa cu extras de plan cadastral) estimam o pierdere de valoare de circa 10 %, ca atare ajustam preturile comparabilelor cu -10%

Nu au fost necesare alte ajustărilor

Nu au fost necesare alte ajustări.

Suprafata teren	41687
Pret /m ²	9,4
valoare (euro)	391857,80

Cap. 6 calculul redeventei

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.” De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Valoare redeventa = valoare teren / 25 ani

Valoare redeventa = **391857,80** euro / 25 ani = **15.674,31 euro/an**

Valoare redeventa anuală 15.674,31 euro/an

Cap. 7 Reconciliere și analiza rezultatului

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, pe baza acelorași 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 că la abordarea prin piață am avut o cantitate destul de mare de informații consider că valoarea obținută este corectă

Ca urmare a analizei metodelor și a interpretării datelor s-au obținut următoarea valoare a concesiunii terenului

Valoare redevenței este de **391857,80** euro respectiv **15.674,31 euro/an** sau echivalent **1.949.923,60 lei** respectiv **77.997,00 lei/an** la cursul BNR 4,9761 lei/euro

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

Adecvarea – ținând cont de tipul și de amplasarea imobilului, precum și numărul ofertelor de vânzare a unor proprietăți similare.

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,

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 41687 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

consider că datorita poziției imobilului, a particularităților terenului valoarea imobilului este de:

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

Evaluator:

Șerb Constantin Ovidiu

Anexa 1 – extras CF



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108559 Sadu

Nr. cerere	14673
Ziua	15
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sadu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108559	41.687	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3072 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 41, din 12/01/2024 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 108559 a imobilului cu numarul cadastral 108559 / UAT Sadu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 108553 inscris in cartea funciara 108553;	A1
Act Administrativ nr. 56, din 28/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SADU; Act Administrativ nr. Hotararea nr.60, din 28/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA SADU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE incheierea nr. 42478 din 03/07/2013; incheierea nr. 42488 din 03/07/2013;,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI SADU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108553/Sadu, inscrisa prin incheierea nr. 128305 din 29/11/2023; pozitie transcrisa din CF 101352/Sadu, inscrisa prin incheierea nr. 42478 din 03/07/2013; pozitie transcrisa din CF 100003/Sadu, inscrisa prin incheierea nr. 42488 din 03/07/2013;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3072 / 15/01/2024		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu auto și piciorul asupra imobilului de sub A.1., ca fond servan, in favoarea imobilului cu nr. top. 4366/1/1/1, din CF 1 Sadu, ca fond dominant., inscrisa prin incheierea nr. 3220 din 16/02/2006 cf	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108553/Sadu, inscrisa prin incheierea nr. 128305 din 29/11/2023; pozitie transcrisa din CF 101352/Sadu, inscrisa prin incheierea nr. 3220 din 16/02/2006; (provenita din conversia CF 3711)		

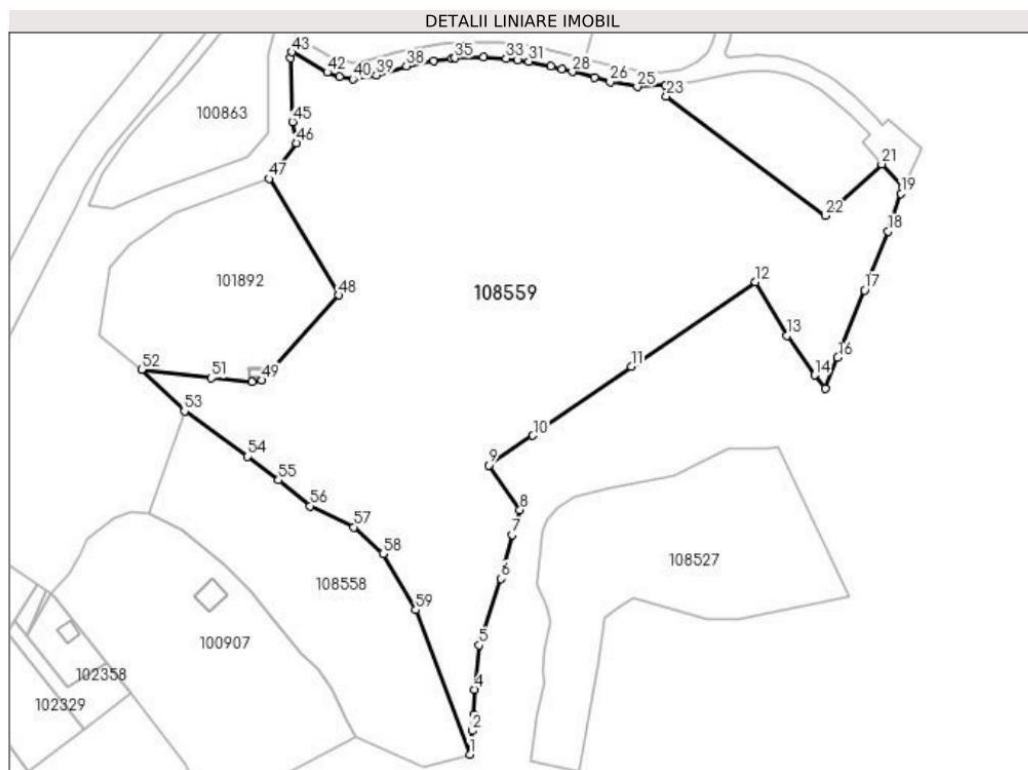
Carte Funciară Nr. 108559 Comuna/Oraș/Municipiu: Sadu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108559	41.687	

* 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	curti construcții	DA	41.687	-	-	-	teren de construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.755	2	3	7.131	3	4	11.42
4	5	20.062	5	6	31.554	6	7	20.273
7	8	11.919	8	9	24.517	9	10	23.983
10	11	54.092	11	12	67.667	12	13	28.098
13	14	21.853	14	15	7.754	15	16	15.103
16	17	32.693	17	18	28.548	18	19	17.962
19	20	2.84	20	21	14.418	21	22	34.358

Carte Funciară Nr. 108559 Comuna/Oraș/Municipiu: Sadu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	89.58	23	24	4.963	24	25	12.789
25	26	12.432	26	27	7.421	27	28	10.14
28	29	4.999	29	30	4.966	30	31	10.213
31	32	5.099	32	33	5.198	33	34	10.321
34	35	12.903	35	36	1.288	36	37	8.191
37	38	12.556	38	39	14.128	39	40	10.81
40	41	6.202	41	42	5.742	42	43	18.352
43	44	2.6	44	45	28.912	45	46	9.597
46	47	20.298	47	48	61.084	48	49	51.771
49	50	4.454	50	51	18.548	51	52	31.522
52	53	26.858	53	54	34.991	54	55	17.52
55	56	18.459	56	57	21.763	57	58	17.859
58	59	29.223	59	1	69.477			

** 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, 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,
15/02/2024, 12:28

Anexa 2 – certificat de urbanism

ROMÂNIA
Județul Sibiu
Comuna Sadu
Nr. 10464 din 31.08.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 94 din 31.08.2023

ÎN SCOPUL:

COMPLEX TURISTIC VALEA PLAIULUI

Ca urmare a cererii adresate de IONUȚ VEȘTEMEAN
cu domiciliul în județul SIBIU Mun/Graș/Comuna SADU
satul - sectorul - cod poștal -
str. I.M.KLEIN nr. 29 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - e-mail -
înregistrată la nr. 10464 din 31.08.2023
pentru imobilul - teren si construcții - situat în județul SIBIU
comuna SADU satul SADU sectorul -
cod poștal 557220 str. Zona Valea Plaiului nr. F.Nr. bl. - sc. - et. - ap. -
sau identificat prin CF nr.101352 – Sadu, Nr.top.cad.101352.
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 34025 / 2002 faza P.U.G.
aprobata prin hotărârea CONSILIULUI LOCAL SADU nr. 55 / 2007,
cu valabilitatea prelungită în baza Hotărârii Consiliului Local Sadu nr.92 / 2017,
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 intravilanul comunei Sadu, Trup 7, "Zonă turistică, cabane forestiere, baraj Sadu II, păstrăvărie, Valea Plaiului" – subzona Im3 Industrie mică – Păstrăvărie", conform PUZ aprobat prin HCL nr. 19 / 2006 imobilul se încadrează în UTR 1 – Zonă activități turistice (pensiuni, restaurant, eventual funcțiuni conexe agrement). Identificat prin CF nr.101352 – Sadu, Nr.top.cad.101352, în suprafață de 40720 mp. Liber de construcții. Proprietari: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI SADU – Drept de Proprietate - Lege, cota 1/1, conform Înch.OCP1 nr. 42478 / 03.07.2013.

Zonă protejată: NU; Cu interdicții de construire: NU – există PUZ aprobat prin HCL nr. 19 / 2006;
Liber de sarcini: DA; Zonă declarată de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință: curți construcții; total 40720 mp;

Destinația: conform UTR Trup 7 P – „Zonă de parcuri, sport, recreere, turism și perlele de protecție”, subzona Pt „Zonă turistică, cabane forestiere, baraj Sadu II, păstrăvărie – Valea Plaiului”- Funcțiunea dominantă: turism, agrement, sport, zone verzi și de protecție. Utilizări permise: construcții specifice desfășurării activității de turism și agrement (hoteluri, restaurante, case de vacanță); construcții specifice desfășurării activităților sportive, construcții necesare întreținerii terenului de sport. Autorizarea executării lucrărilor de construcții este condiționată de aprobarea anterioară a PUD/PUZ.
Interdicții permanente: altele decât cele permise.

Obligații fiscale: -

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită: Complex Turistic Valea Plaiului. Terenul se află în intravilan conform PUG în vigoare, **Trup 7, "Zonă turistică, cabane forestiere, baraj Sadu II, păstrăvărie, Valea Plaiului" – subzona Im3 Industrie mică – Păstrăvărie**, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 19 / 2006 imobilul se încadrează în UTR 1 – **Zonă activități turistice (pensiuni, restaurant, eventual funcțiuni conexe agrement).**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 19 / 2006:

Amplasarea față de aliniament: Construcțiile vor fi amplasate la minim 5 m față de limita de proprietate la stradă.

Amplasarea în interiorul parcelei: Construcțiile se vor amplasa în regim deschis. Pentru asigurarea normelor de însoțire și prevenire a incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Regim de înălțime maxim admis: D+P+E+M.

POT, CUT: POT max. admis: 45.00%, CUT max. admis: 0.8.

Reguli cu privire la echiparea edilitară: Se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și a împrejurimilor: Împrejmuirea terenurilor va evita crearea de disfuncționalități estetice și va fi realizată în armonie cu cadrul natural, sunt interzise împrejurimi cu caracter provizoriu sau din materiale care pot crea incendii. Spațiile plantate vor fi realizate cu vegetație de joasă înălțime, gazon, amenajările peisagere vor ține cont de perspectiva panoramică oferită de condițiile amplasamentului.

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

COMPLEX TURISTIC VALEA PLAIULUI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE SI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. 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:

Agencia Națională Pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu, str. Hipodromului, nr. 2 A, Sibiu, cod- 550360

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. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
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 de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate ☐ Aviz săpătură pe Domeniul Public (după caz, pentru banșamente)
☐ alimentare cu apă ☐ telefonizare
d.2. avize și acorduri privind:
☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației ☒ protecția mediului
d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
☒ Aviz Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Plan de situație și Proces Verbal
d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):
☒ Studiu geotehnic + Verificare Af ☐ Expertiză tehnică ☒ Verificare proiect conform Legii 10/1995
☒ Scheme și memorii instalații interioare ☒ Studiu cu privire la folosirea unor surse de energie regenerabile
e) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;**
f) **Acordul vecinului exprimat în formă autentică** pentru amplasarea pe miezuină a construcției și/sau pentru execuție lucrări în apropierea construcțiilor învecinate, subzidiri, alipiri la calcan (după caz);
g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**
☒ Taxă autorizație de construire
☒ Taxă de timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
Ivan Valentin Dumitru Ioan

L. S.

SECRETAR GENERAL,
Săvoiu Delia Paraschiva

p. ARHITECT ȘEF,
Marian Canciu

Achitat taxa de: scutit lei, conform Chitanței nr. _____ - _____ din _____ - _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Anexa 3 – fotografii ale proprietății și a vecinătăților







Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 41687 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

Anexa 4 – Comparabila 1

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

TABOO

TABOO.ro Imobiliare

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Sibiu > Sadu > De vânzare teren 10550 mp potrivit pentru casa ta de vis Tocile Sibiu



1 / 2

TABOO

Imobiliare

Agentie

0369 822 822

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

De vânzare teren 10550 mp potrivit pentru casa ta de vis Tocile Sibiu

Sadu, Sibiu

110 000 €

10 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 2.713 RON /luna

Avans: 81.675 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	10.550 m ²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Doriti sa va construiti casa de vis in inima naturii cu vedere la muntii Cindrel si Fagaras?

Aveti aceasta ocazie prin acest teren extravilan de vânzare in zona Tocile Sibiu cu o suprafata totala de 10550 mp, lungime de 204 m si latime de 107 m, avand o deschidere la drum prin 2 fronturi insumand 50 m .

Terenul are utilitatile la 100 m, dispunand si de acces auto.

Acesta poate fi si parcelat, fiind pretabil pentru constructii potrivit investitiilor sau locuintelor personale.

Contact: **0369.822.822**

Cod oferta / id: **P16993**

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: **TABOO.ro/ref/P16993**

Sau **intra pe TABOO.ro** si cauta oferta cu **codul / id: P16993**

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: **0369.822.822** pentru a programa **vizionarea** si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi **in Tocile**? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunțurile imobiliare unice din Tocile, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru **TABOO.ro**

Ai o proprietate de vânzare sau de închiriat in Tocile? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita.

Suna acum la numarul de telefon: **0369.822.822**

Cod oferta / id: **P16993**

[Mai puțin](#)

Anexa 5 – Comparabila 2

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

TABOO

TABOO.ro Imobiliare

Arață toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Sibiu > Cisnadie > Oportunitate investitie teren extravilan Tocile 12550 mp



2 / 2

TABOO

Imobiliare

Agentie

0369 822 822

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Oportunitate investitie teren extravilan Tocile 12550 mp

Cisnadie, Sibiu

83 500 €
7 €/m²
[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.059 RON /luna

Avans:
61.999 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	12.550 m ²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren extravilan cu o suprafata de 12550 mp situat în Tocile judetul Sibiu.

Terenul este o oportunitate de investitie foarte buna dispunand de o suprafata foarte mare, pretabil pentru constructie case, pensiuni, sat de vacanta, acesta avand posibilitatea de a se parcela ulterior.

Terenul are 2 fronturi ambele cu deschidere de 45 m, lungime de 277 m, latime de 45 m, acces auto, terenul este situat intr-o zona cu o priveliste superba, intr-o parte spre muntii Cindrel si cealalta parte spre muntii Fagaras.

Contact: **0369.822.822**
Cod oferta / id: P16814

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: **TABOO.ro/ref/P16814**

Sau **intra pe TABOO.ro** si cauta oferta cu **codul / id: P16814**

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: **0369.822.822** pentru a programa **vizionarea** si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi **in Tocile**? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunțurile imobiliare unice din Tocile, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru **TABOO.ro**

Ai o proprietate de vânzare sau de închiriat în Tocile? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita.

Suna acum la numarul de telefon: **0369.822.822**
Cod oferta / id: P16814

Raportează

Agentie imobiliara
TABOO.ro Imobiliare



369 afișează numărul

Sos. Alba Iulia Nr.83, 550107, Sibiu, Sibiu
(localitate)

Vezi toate ofertele

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 41687 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

Anexa 6 – Comparabila 3

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu **Adaugă anunț**

SELECT REAL ESTATE

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Sibiu > Rau Sadului > Rau Sadului > Teren intravilan \ Sibiu \ Marginime \ Rau Sadului



3 / 13



Teren intravilan \ Sibiu \ Marginime \ Rau Sadului

Rau Sadului, Rau Sadului, Sibiu

120 000 €

Propune un preț

Rata estimată:
2.959 RON /luna

Avans:
89.100 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	7.905 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Select Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan, conform PUG-ului zonal, amplasat intr-o zona pitoreasca din Marginimea Sibului \ Rau Sadului \ Sibiu cu o suprafata de 7.905 mp si o deschidere la drum de cca.158 ml.

Avand in vedere locatia, amplasamentul, pozitia si orientarea, se preteaza atat pentru, case de vacanta, sau casa de locuit permanent cat si in scop turistic, inchiriere \ activitate cum ar fi: hotel, restaurant, pensiune, etc.



Nan Remus
Agenție
0758 521 077

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agente imobiliara
SELECT REAL ESTATE



758 afișează numărul
lazului nr.21, 550376, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

34