

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

PF Al.Tomi Sorin Toma Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR leg. 10106

WWW.EVALUARIAZ.RO

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

CUI: 25338660

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



OBIECTUL EVALUARII :

Active din domeniul public al orasului Cisnădie-TEREN

Mijloc	UM	Cant
Fix		
Teren	mp	36,00
Teren	mp	75,00

, Piata Agroalimentara , Str.Patrioilor Fn – PENTRU
INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA

SITUATE IN CISNADIE

JUDEȚUL SIBIU

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Adresa: **Cisnădie , Piata Agroalimentara , Str.Patrioților FN Jud.Sibiu**

Proprietar: **ORASUL CISNADIE –DOMENIUL PUBLIC**

Solicitant: **ORASUL CISNADIE**

Utilizatori desemnati : **ORASUL CISNADIE**

Data inspectiei: **18.03.2026**

Data evaluarii: **18.03.2026**

Data raportului de evaluare: **25.03.2026**

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2257/25.03.2026**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadie		
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadie/strada Piata Agroalimentara; Str.Patrioilor ,FN</i>		
Carte Funciara nr.	-105357		
Numar cadastral/top	-5/1		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Inventar domeniul public -extras cfr cu nr.105357 -schita		
Dreptul de proprietate	<i>Teren : drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren in fata chiosc , tarabe</i>		
	Teren		
		Teren	mp 36,00
		Teren	mp 75,00
Curs de schimb valutar la data	5.0937		

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

evaluării (lei/EUR – curs BNR)			
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna teren mp	36,00	LEI	700
	75,00		1.400
P/u /mp/luna	3.56	Lei 18	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	18.03.2026		
Data evaluării	18.03.2026		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO
Inchiriere/ luna teren	2.100		412

CENTRALIZATOR VALORI :


Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere Lei/luna	Valoare de inchiriere euro/luna	Val.unitara de inchiriere/ luna	
					lei	euro
Teren	mp	36,00	700	137	18	3,56
Teren	mp	75,00	1.400	275	18	3,56
TOTAL			2100	412		

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situata median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-Teren pentru amplasare chioscuri</i>

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan</i> <i>Certificat de urbanism valabil: nu este cazul;</i> <i>Documentatie cadastrala: nu;</i> <i>Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <i>Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :</i> <i>- Plan de situatie</i> <i>- Extras CF</i>

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
AL.TOMI SORIN TOMA Legitimatia nr. 10106	

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 6371/2001.

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

Stimate beneficiar,

In urma solicitarii dvs. de evaluare din 18.03.2026 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea inchirierii acestuia prin licitatie publica in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare;

- Data de referinta a evaluarii este **18.03.2026**, data cand s-a efectuat inspectia proprietatii.
- A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	36,00	700	137	18	3,56
Teren	mp	75,00	1.400	275	18	3,56
TOTAL			2100	412		

CHIRIA ESTIMATA A FOST OBTINUTA PRIN METODA ABORDARE PRIN PIATA**Valoarea nu contine TVA**

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

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA

Membru Titular ANEVAR



PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

DECLARATIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

CERTIFICARE:

Subsemnata, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul/utilizatorul evaluarii sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului .
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o evaluare în mod adecvat aplicand un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.

EVALUATOR AUTORIZAT, AL.TOMI SORIN TOMA

MEMBRU TITULAR ANEVAR



PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

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

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

Declar pe propria raspundere:

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,
AL.TOMI SORIN TOMA
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



Contents

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	11
(a) Activul (activele) supus evaluarii	11
(b) Clientul (clientii)	11
(c) Utilizarea desemnata	11
(d) Utilizatorul desemnat.....	11
(e) Evaluatorul.....	11
(f) Moneda evaluarii	12
(g) Data evaluarii.....	12
(h) Tipul valorii utilizate.....	12
(i) Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	12
(j) Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul.....	12
(k) Ipoteze semnificative si ipoteze speciale.....	13
(l) Specialist: utilizarea si rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii.....	14
(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	14
(n) Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate	14
(o) Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului.....	15
(p) Conformitatea cu SEV	15
(q) Riscul evaluarii	15
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR.....	17
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:	17
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:	17
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:	17
II.4. Informatii despre amplasament:.....	19
II.5. Descrierea proprietatii:	19
II.6. Date privind impozitele si taxele:	20
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:.....	20
CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
III.1 Analiza preliminara a economiei:.....	21
III.2. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:	21
III.3. Analiza ofertei competitive:	22
III.4. Analiza cererii:.....	22
III.5. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:.....	22

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	24
CAPITOLUL V. EVALUARE.....	25
<i>V.1. Metodologia de evaluare:.....</i>	<i>25</i>
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata</i>	<i>25</i>
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII.....	27
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE.....	29
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GOOGLE MAPS.....</i>	<i>29</i>
<i>FOTOGRAFII.....</i>	<i>30</i>
<i>ANEXA – Griile DE CALCUL</i>	<i>31</i>
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE.....</i>	<i>32</i>
<i>DOCUMENTE.....</i>	<i>38</i>

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**Activul (activele) supus evaluarii**

Active din domeniul public al orasului Cisnadie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere
 , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE astfel:

Mijloc	UM	Cant
Fix		
Teren	mp	36,00
Teren	mp	75,00

- Situatia actuala a proprietatii:

- Imprejmuire: nu
- Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz–la teren.
- Schita pusa la dispozitie este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrurile documentare.
- **Adresa:** , Localitatea Cisnadie , Str.Piata Agroalimentara, Fn ,Judetul Sibiu ,
- **Cod postal:** 555300
- **Identificare cadastrala: nu este cazul**
-
- **Proprietar:** Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in anexa nr. 6 ,Lista inventar domeniul public

Clientul (clientii)

Client persoana juridica : ORASUL CISNADIE

Utilizarea desemnata

Active din domeniul public al orasului Cisnadie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere
 , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE astfel:

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

Utilizatorul desemnat

Utilizatori desemnati: ORASUL CISNADIE

Evaluatorul

Evaluator Autorizat AL.TOMI SORIN TOMA, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, cu legitimatia nr.10106 am efectuat raportul de evaluare, conform /Nota comanda initiata de , ORASUL CISNADIE .

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:

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

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

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

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

Moneda evaluarii

RON si EURO – la cursul din data evaluarii: 5.0937

Data evaluarii

Data inspectiei: **18.03.2026**

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

Data evaluarii: **18.03.2026**

Data intocmirii raportului: **25.03.2026**

Tipul valorii utilizate

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

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

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Limitare sau restrictie a inspectiei: Nu este cazul

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de

control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații;

Documentele de proprietate;

Alte informatii consultate:

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

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la urmatoarele surse de informare: Internet - linkuri privind valorile de ofertare/tranzactionare ale terenurilor au fost preluate din urmatoarele surse:

VANZARI TEREN:

COMPARABILA A : <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadie-central-247536226>

COMPARABILA B : <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadie-central-247535118>

COMPARABILA C : https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-vizibilitate-maxima-renovat-complet-IDkbMii.html?search_reason=search%7Corganic

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

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

6) Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii

proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

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

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat si evaluatorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

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

Ipoteze speciale:

-Nu se cunosc chirii pentru terenri similare in zona.

-In estimarea chiriei de piata au fost utilizate chirii pentru spatii comerciale din care s-au sczut valoarea estimata a chiriei constructiilor

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

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

Nu este cazul.

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Raportat la activul analizat putem observa:

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

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

Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

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

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în prezentul raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea cu SEV

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

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile în vigoare:

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, Definiții SEV.

Standarde generale:

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

Standarde pentru active:

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

Standarde pentru utilizări specifice:

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

Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor a intrat în vigoare 1 iulie 2025 pentru evaluările efectuate la această dată sau ulterior acesteia.

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

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

Riscul evaluării

În conformitate cu prevederile Standardului de Evaluare GEV520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului, suplimentar față de cerințele SEV 103 – Abordări în evaluare, facem următoarele comentarii referitoare la riscul asociat proprietății.

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

- *Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:*

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

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

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

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

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

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

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

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

Avand in vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider ca gradul de vandabilitate este redus si se poate mentine pe termen lung .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extras cf

Inventarul Bunurilor care apartin ; Domeniului public ale orasului

schita

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

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

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

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

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:

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

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

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

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

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

Cisnădie:

Cisnădie (denumire veche *Cisnădia Mare*, denumiri în **dialectul săsesc** *De Hielt, Hilt și Helt*, în **germană** *Heltau*, în **maghiară** *Nagydisznód, Disznód*) este un **oraș** în **județul Sibiu, Transilvania, România**, format din localitățile componente Cisnădie (reședința) și **Cisnădioara**.^[2] Se află la 10 km sud de **Sibiu** (*Hermannstadt*), pe valea **pârâului Argintului** (*Silberbach*) și a **pârâului Ursului** (*Bärenbach*), la poalele **Măgurii Cisnădiei** (*Götzenberg*), având o populație de 22.277 de locuitori conform recensământului din 2021.

Istoric

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumente istorice

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

Aici se afla **Biserica fortificată din Cisnădie**.

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

Demografie

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

Evoluție istorică

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

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

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

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

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

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

UTILITATI EDILITARE:

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

AMBIENT:

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

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

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

II.4. Informatii despre amplasament:

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

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Teren intravilan cu suprafata totala de:

Mijloc	UM	Cant
Fix		
Teren	mp	36,00
Teren	mp	75,00
TOTAL		111,00

Alte constructii pe teren:

-chiosc , tarabe

Caracteristici urbanistice: Piata Agro alimentara

Alte observatii:

Nu sunt

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

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

Proprietar: **ORASUL CISNADIE –DOMENIUL PUBLIC**

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

III.1 Analiza preliminara a economiei:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loc. Cisnadie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona Pietei , loc. Cisnadie.

Zona rezidentiala.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

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

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

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

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

Chiriile pentru spatii comerciale construite , in zona sunt situate intre 10- 12 euro /mp.Nu sunt terenuri la inchiriere.

III.3. Analiza ofertei competitive:

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

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

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

Pret min 70

Pret max 100

III.4. Analiza cererii:

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

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

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

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

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

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

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:70 euro/mp

PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE:100 euro/mp

NAP : scazut

Justificare NAP:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

In prezent terenul este in incinta pietei

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, *cea mai buna utilizare viitoare* este pentru **inchiriere**.

V.1. Metodologia de evaluare:

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

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

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

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

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

V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata

Comparatia directa

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

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

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

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

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

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

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

VALOAREA DE PIATA –CHIRIA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	2.100 LEI echivalent 412€
---	--------------------------------------

CENTRALIZATOR VALORI :

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere Lei/luna	Valoare de inchiriere euro/luna	Val.unitara de inchiriere/ luna	
					lei	euro
Teren	mp	36,00	700	137	18	3,56
Teren	mp	75,00	1.400	275	18	3,56
TOTAL		111,00	2100	412		

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				2.100 LEI echivalent 412€		
Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	36,00	700	137	18	3,56
Teren	mp	75,00	1.400	275	18	3,56
TOTAL		111,00	2100	412		

VALOAREA NU CONTINE TVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

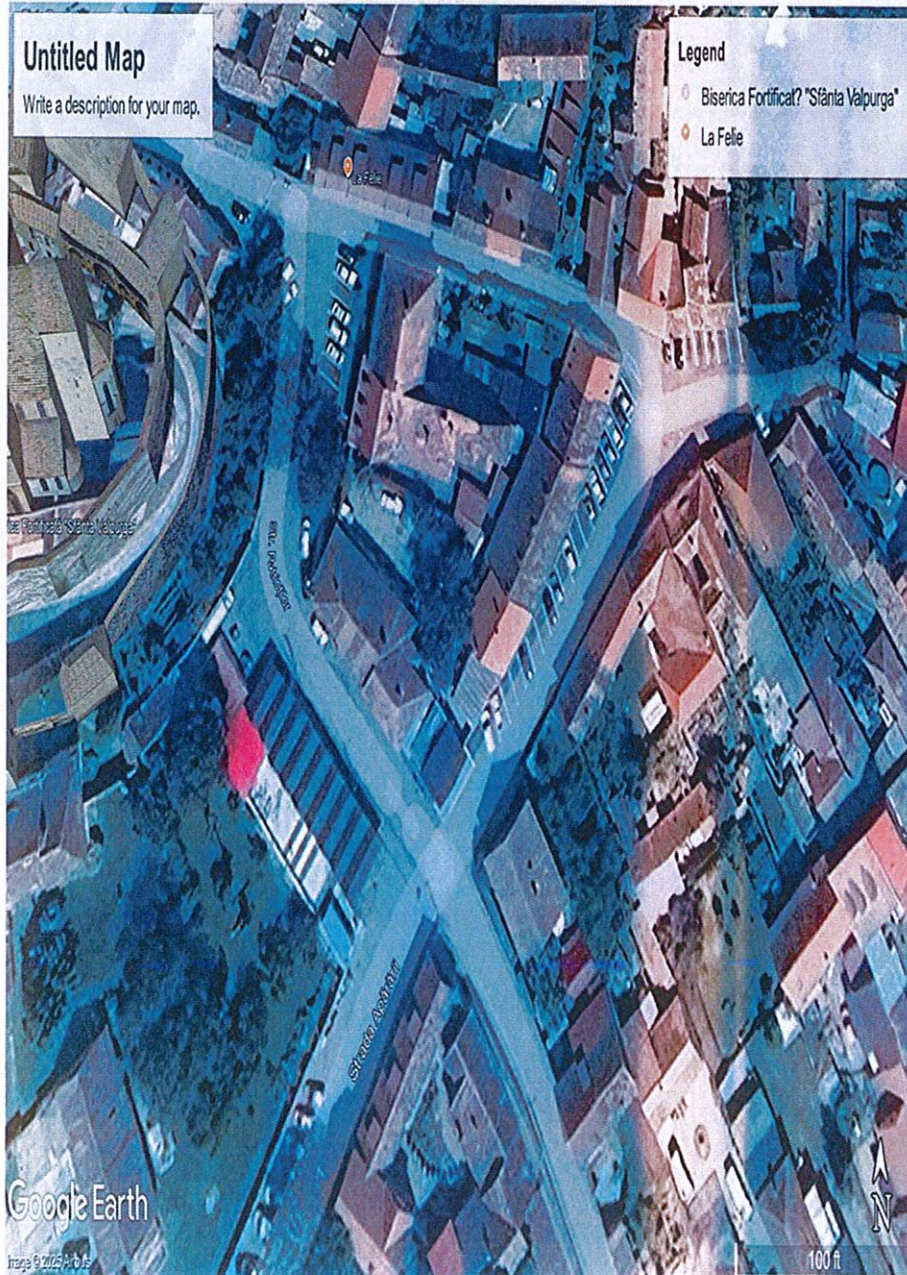
EVALUATOR

AL.TOMI SORIN TOMA

MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM



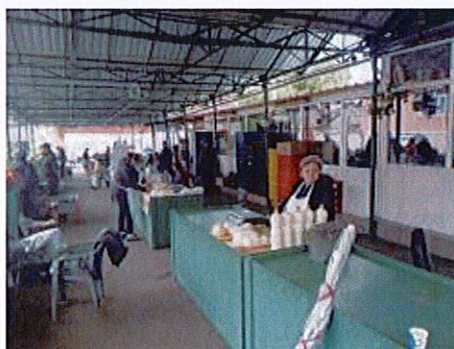
LOCALIZARE PROPRIETATE GEOPRTAL ANCP



IMOBIL LICITATIE PENTRU INCHIRIARE 7-1a Agno Simionescu

FOTOGRAFII

Piata Agroalimentara



PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

ANEXA – GRILE DE CALCUL

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta/chirie)		12,00		12,00		11,67	
Sursa informatiei		oferta		oferta		oferta	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-10%	-1,20	-10%	-1,20	-10%	-1,17
Pretajustat (Eur)		10,80		10,80		10,50	
Drepturi de proprietate transmise		integral		integral		integral	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	integral	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		10,80		10,80		10,50	
Conditii de finantare		la piata		la piata		la piata	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		10,80		10,80		10,50	
Conditii de vanzare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		10,80		10,80		10,50	
Conditii de piata		martie		martie		martie	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)	martie	10,80		10,80		10,50	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu		nu		nu	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		11		11		11	
Localizare	Cisnadia median	Cisnadia -similar		Cisnadia -similar		Cisnadia -superior	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,000	0%	0,000	-10%	-1,050
Pretajustat (Eur)		11		11		9	

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

<i>Suprafata utila (mp.)</i>		99		133		30	
<i>Diferenta suprafata (mp.)</i>	36,00	63		97		-6	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-10,0%	-1,08	-10%	-1,08	0,0%	0,00
Pretajustat (Eur)		10		10		9	
<i>Finisaje / dotari</i>	<i>fara</i>	<i>finisaje medii/dotari superioare</i>		<i>finisaje medii/dotari superioare</i>		<i>finisaje medii/dotari superioare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-20%	-2,16	-20%	-2,16	-20%	-1,89
Pretajustat (Eur)		7,6		8		8	
<i>Conditia/starea</i>	<i>teren liber</i>	<i>construit</i>		<i>construit</i>		<i>construit</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	-4,00	0%	-4,00	0%	-4,00
Pretajustat (Eur)		4		4		4	
<i>Utilizare</i>	<i>comerciala</i>	<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		4		4		4	
<i>Vad comercial</i>	<i>superior</i>	<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>simillar</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		3,6		3,6		3,56	
Total ajustare bruta (% , Eur)		30%	7,24	30%	7,24	30%	6,94
Total ajustare neta (% , Eur)		-70,3%	-8,44	-70,3%	-8,44	-69,5%	-8,11
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata (rotund)inchiriere teren(euro/mp)		3,6	Eur/mp				

Link comparabile

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadie-central-247536226>
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadie-central-247535118>
https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-vizibilitate-maxima-renovat-complet-IDkbMii.html?search_reason=search%7Corganic

OFERTE COMPARABILE

Comparabila A

imobiliare.ro

Spatiu comercial de inchiriat Zacaria Retail Park Cisnădie
Cisnădie, Județul Sibiu - Vezi Hartă

1.188 € + TVA / lună
12 € + TVA / mp / lună

Comision 0% de la chirias

Cătălin Baltarețu
Reprezentant vânzări
Zacaria

0731797954
0725545394

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Localizare

0731797954
0725545394

Cere detalii prin email

*Numele tău

*Telefon

*Email

*Dacă zău! Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliare.ro. Aș dori să îmi trimiteți detalii.

Descriere spațiu comercial

Situat în zona centrală din Cisnădie, Zacaria Retail Park va ocupa o suprafață închirială de 8.600 de metri pătrați și va veni cu un mix atractiv de chiriași, printre care multipli retailerii internaționali recunoscuți de fashion, mobilier și decorațiuni, accesorii, servicii, etc. În plus, noul centru de retail dezvoltat de Zacaria va beneficia de prezența supermarketului Lidl, aflat în aceeași incintă. Accesul în parcul de retail se va face din Strada Țesătorilor și respectiv din Strada Cindrelului. Peste 350 de locuri de parcare vor

facilita experiența de cumpărături a vizitatorilor. Preț 12 €/lună + TVA + Service charge 2 €/lună + TVA Spatiu propus: 99 mp suprafata utila Dimensiuni spatiu: Lungime: 14,42 m; Lățime: 6,60 m; Înălțime: 4,5 m Standard predare: shell&core • șapă elicopterizată; • puncte conexiuni utilități în spațiu (putere electrică conform specificațiilor clientului, alimentare cu apă, racord canalizare); • contorizare separata utilități; • fațadă cortină și ușă acces clienți glisantă automată; • instalație hidranți și prim layer detecție la incendiu.
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadie-central-247536226>

Comparabila B

imobiliare.ro

Chirie > Spatii comerciale > Județul Sibiu > Cisnădie > Spatiu comercial de inchiriat zona centrala Cisnădie

Spatiu comercial de inchiriat zona centrala Cisnădie
Cisnădie, Județul Sibiu - Veti Hortă

1.596 RON / luna
12 RON / mp / luna

Comision 0% de la chirias

Salvează

Catalin Baltaretu
Reprezentant vânzări
Zăcăriu

0731797954
0725646354

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Localizare

0731797954
0725646354

Cere detalii prin email

Numele tău:

Telefon:

Email:

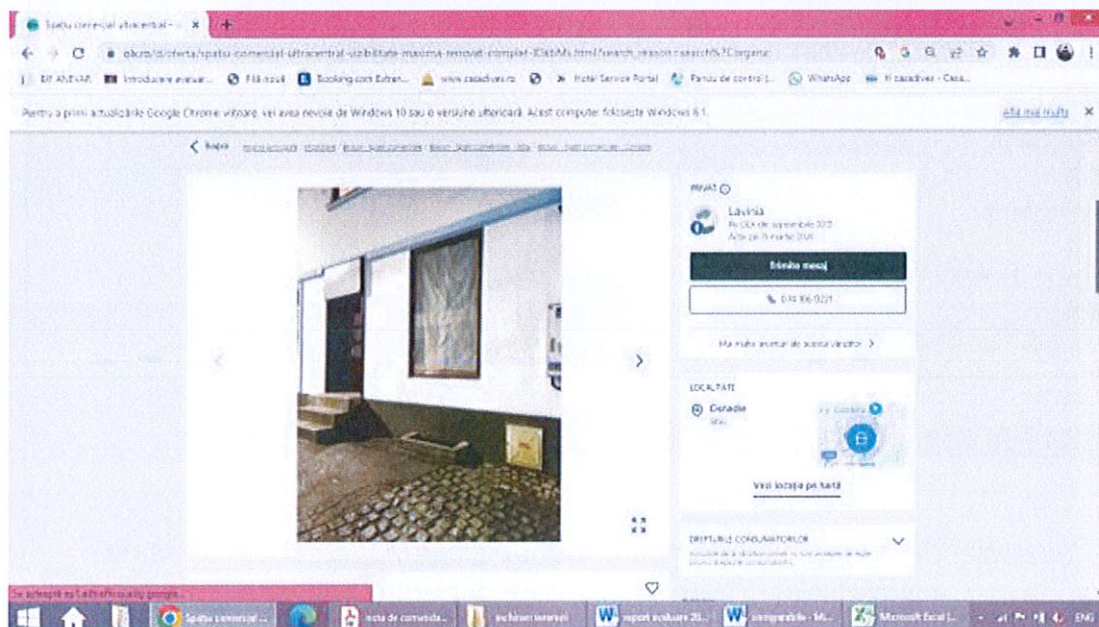
*Ești un student? Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliar.ro. Aș dori să află mai multe detalii.

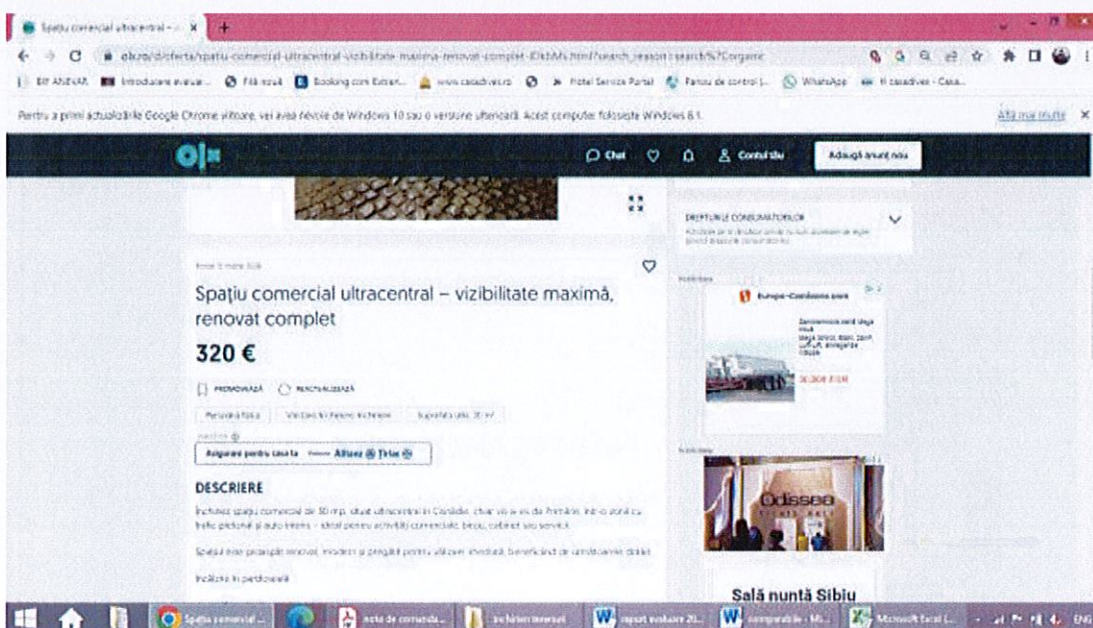
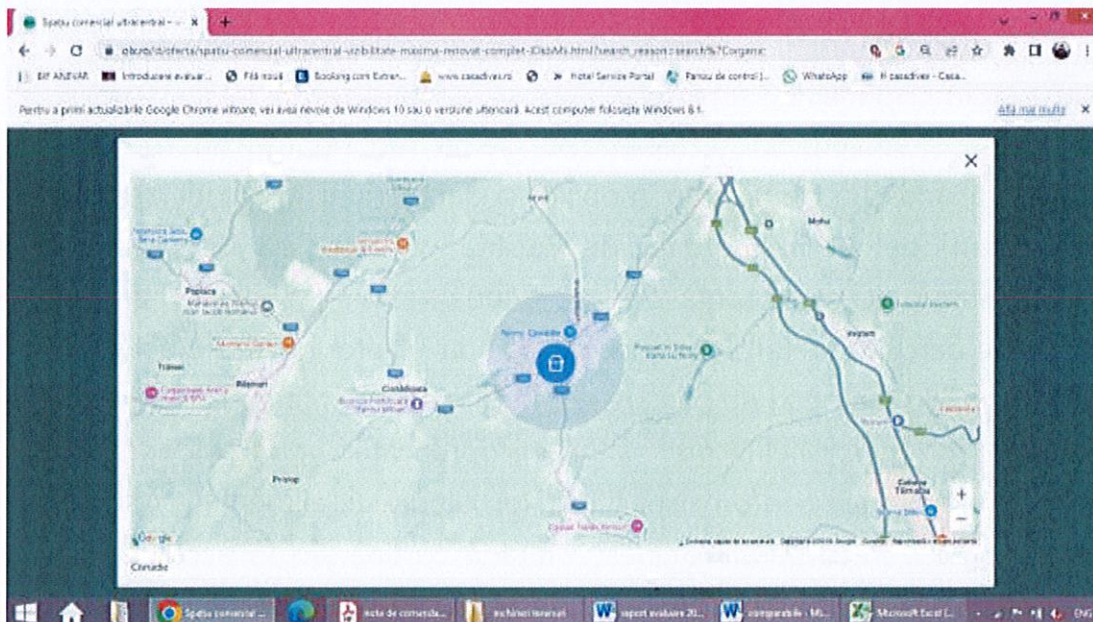
Descriere spațiu comercial

Situat în zona centrală din Cisnădie, Zacaria Retail Park va ocupa o suprafață închiriabilă de 8.600 de metri pătrați și va veni cu un mix atractiv de chiriași, printre care multipli retaileri internaționali recunoscuți de fashion, mobilier și decorațiuni, accesorii, servicii, etc. În plus, noul centru de retail dezvoltat de Zacaria va beneficia de prezența supermarketului Lidl, aflat în aceeași incintă. Preț 12 €/lună + TVA + Service charge 2 €/lună + TVA Accesul în parcul de retail se va face din Strada Țesătorilor și respectiv din Strada Cindrelului. Peste 350 de locuri de parcare vor facilita experiența de cumpărături a vizitatorilor. Standard predare: shell&core · șapă elicopterizată; · puncte conexiuni utilități în spațiu (putere electrică conform specificațiilor clientului, alimentare cu apă, racord canalizare); · contorizare separată utilități; · fațadă cortină și ușă acces clienți glisantă automată; · instalație hidranți și prim layer detecție la incendiu. Spatiu propus: 133 mp suprafata utila Dimensiuni spatiu: Lungime: 20 m; Lățime: 6,70 m; Înălțime: 4,5 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cisnadia-central-247535118>

Comparabila C





DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial de 30 mp, situat ultracentral în Cisnădie, chiar vis-a-vis de Primărie, într-o zonă cu trafic pietonal și auto intens – ideal pentru activități comerciale, birou, cabinet sau servicii.

Spațiul este proaspăt renovat, modern și pregătit pentru utilizare imediată, beneficiind de următoarele dotări:

încălzire în pardoseală

centrală termică proprie

utilități individuale

grup sanitar propriu

cameră de depozitare cu chicinetă

vitrină mare la stradă, cu vizibilitate excelentă

finisaje moderne, de calitate

Suprafață: 30 mp

Locație: Centrul Cisnădiei – vis-a-vis de Primărie

Chirie: 350 EUR / lună

Disponibilitate: imediată

Spațiul oferă o combinație foarte bună între poziție, vizibilitate și confort, fiind potrivit pentru cei care doresc să își desfășoare activitatea într-o zonă reprezentativă a orașului.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, te rog să mă contactezi.

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-vizibilitate-maxima-renovat-complet-IDkbMii.html?search_reason=search%7Corganic.

..

DOCUMENTE

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 105357
COPIE
 Carte Funciară Nr. 105357 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 8987

TEREN

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 5/1	630	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8198 / 11/08/2003	
Contract De Schimb nr. 1652 DIN 2003 emis de NP DBAGOMIR NICOLAE;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) CONSILIUL LOCAL CISNADIE	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8987)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2257 din 25.03.2026

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Carte Funciară Nr. 105357 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 5/1	630	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	-	630	-	-	5/1	GRADINA

Date referitoare la construcții

Neutilizabil în circuitul civil

