

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

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 :

Teren intravilan cu suprafata de 364 mp

Adresa: Loc. Cisnădie , Str.Nufarului , FN , Jud.Sibiu

Proprietar: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

Solicitant: ORASUL CISNADIE

Utilizatori desemnati : ORASUL CISNADIE

Data inspectiei: 15.05.2026

Data evaluarii: 15.05.2026

Data raportului de evaluare: 18.05.2026

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Tulnicului 14, Alba Iulia

Bl.b3c, ap.3, jud. Alba

CUI: 25338660

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

TEL; +40 0723 006 291

Nr. raport/data: 2270/18.05.2026

SINTEZA EVALUARII

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAI	
Numele Clientului	ORASUL CISNADIE
Utilizatori desemnati	ORASUL CISNADIE
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII	
Scopul evaluarii:	<i>Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii</i>
Comanda de evaluare este emisa de (<i>Client</i>):	<i>Client</i>
3. DATE - EVALUARE	
Data evaluarii	15.05.2026
Data inspectiei	15.05.2026
Nume evaluator	Al.Tomi Sorin Toma
Nume inspector	Al.Tomi Sorin Toma
4. DATE - PROPRIETATE	

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Act proprietate				B. Partea II. Proprietari și acte <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th colspan="2">Referințe</th> </tr> <tr> <td colspan="4">12454 / 09/03/2011 Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu):</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1</td> <td colspan="2">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="4">1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;</td> </tr> <tr> <td colspan="4">148110 / 23/12/2025 Act Administrativ nr. 45, din 27/05/2025 emis de Primaria Orasului Cisnadie, Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru:</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1</td> <td colspan="2">A1.1</td> </tr> <tr> <td colspan="4">1) LUCA AMBROSZ-TEODOR</td> </tr> </table>				Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe		12454 / 09/03/2011 Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu):				B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1		1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;				148110 / 23/12/2025 Act Administrativ nr. 45, din 27/05/2025 emis de Primaria Orasului Cisnadie, Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru:				B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1		1) LUCA AMBROSZ-TEODOR			
	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe																																	
	12454 / 09/03/2011 Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu):																																			
	B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1																																	
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;																																				
148110 / 23/12/2025 Act Administrativ nr. 45, din 27/05/2025 emis de Primaria Orasului Cisnadie, Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru:																																				
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1																																		
1) LUCA AMBROSZ-TEODOR																																				
Documentatia cadastrala	Da																																			
Extras CF	103262 nr. cerere 148110/23.12.2025,uat Cisnadie																																			
Altele	CU cu nr.39/06.02.2026																																			
Sarcini /servituti inregistrate in CF	<ul style="list-style-type: none"> - Constructie Proprietar Luca Ambrosz Teodor - Intabulare drept de folosinta,Legea 15/2003 , cota 1/1 																																			
Documente LIPSA → ipoteze speciale (ex. CU la teren liber intravilan, autorizatie de construire pentru modificari, etc.)	-nu sunt																																			
Dreptul de proprietate	<i>Exclusiv</i>	<i>Cote indivize</i>	<i>Concesiune</i>	<i>Altele (descriere)</i>																																
	<i>Teren</i>	x																																		
	<i>Constructie</i>																																			
Proprietate	<i>Finalizata</i>		<i>In constructie</i>																																	
			x																																	
Inspectia proprietatii	<i>Completa (ext.+int.)</i>	<i>Partiala (doar ext.)</i>	<i>Fara inspectie (desktop)</i>																																	
	x																																			
Utilizarea constatata la inspectie	<i>Tip Rezidential</i>	<i>Rezidentiala (locuinta)</i>																																		
		<i>Alta utilizare</i>	Descriere																																	
	Costuri de reconversie (lei)																																			
	<i>Tip Comercial destinatie modificata fata de acte</i>	<i>Exista avize de functionare</i>																																		
<i>Nu exista avize de functionare</i>			x																																	

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE

Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul (componenta)	Teren intravilan avand categorie de folosinta –Cuti-constructii			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Tipul strazii (str. alee, Bd., etc.)</i>	<i>Strada</i>		<i>Numarul</i>
	str	Nufarului		FN
	<i>Bloc</i>	<i>Scara</i>	<i>Etaj</i>	<i>Apartament</i>
	-	-	-	-
	<i>Localitate</i>		<i>Judet/Sector</i>	
	Cisnadie		Sibiu	
	<i>Alt tip de adresa (ex. Tarla)</i>	Nu este cazul		
Numar Carte Funciara	103262			
Numar cadastral	103262			
Cartier/ ansamblu rezidential	median			
5. SUPRAFETE				
Teren-cota exclusiva	St	364	Extras CF	
Teren-cota indiviza	Sti			
6. N.A.P.				
Localizare	Urban		Rural	
	x			
NAP = Nivel de Activitate a Pietei	RIDICAT <i>(Nota propr.=4)</i>	MEDIU <i>(Nota propr.=3)</i>	SCAZUT <i>(Nota propr.=2)</i>	
		3		
Justificare NAP	<i>Analiza pietei</i>	<i>Cerere scazuta, interes tranzactional scazut.</i>		
	<i>Analiza imobilului</i>	Teren intravilan Cuti-constructii, conform CU - rezidential		
	<i>NAP Scazut</i>	Nu e cazul		

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE


Amplasare imobil de tip teren	<i>Amplasare Primara</i>		<i>Amplasare Secundara</i>		<i>Amplasare in strainatate</i>	
	x					
Identificare imobil	<i>Adresa postala</i>		<i>Coordonate Stereo 70</i>		<i>Numar cadastral</i>	
	x					
Acces	<i>Public</i>		<i>Privat-exclusiv</i>		<i>Privat - cote indivize</i>	
					<i>Drept de trecere</i>	
	x					
	<i>Date/acte insuficiente - descriere situatie</i>					
<i>Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor;</i> <i>Drept de superficie in favoarea tertilor</i>	<i>Identificata in acte (suprafata)</i>		<i>Neidentificata in acte</i>		<i>Drept de superficie</i>	
			x			
Caracteristici amplasament	<i>Conditii normale</i>		<i>Alunecari teren</i>		<i>Zona inundabila</i>	
	x					
Risc seismic <i>(incadrare imobil conform listelor publicate pe site-ul MDRAP/primarii)</i>	<i>Clasa IV, sau nu e pe liste</i>		<i>Clasele I, II, sau III</i>		<i>Categorii de urgenta U1-U3</i>	
	x					
Monument istoric, sau imobil situat in zona de protectie a monumentelor, sau in zona protejata <i>(conform listelor/hartilor publicate pe site-ul Min. Culturii/primarii)</i>	NU		DA			
	x				<i>Modificari neintabulate</i>	
					NU	
					DA	
Utilitati – retea curent electric	<i>Bransat</i>		<i>Blocuri noi – organizare de santier</i>		<i>Case – retea la limita proprietatii</i>	
					<i>Case – nebransat si nu este retea la limita proprietatii</i>	

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

<i>Vuc = Valoare unitara constructie</i> <i>Vuc=Vc/Arie constructie princip.</i> <i>(Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)</i>		LEI/mp		EUR/MP
<i>Vut =Valoare unitara teren</i> <i>Vut =Vt/St</i>	415	LEI/mp	79.67	EUR/MP
Curs de schimb LEI/EUR (BNR-la data evaluarii)	5.2052			

9. OBSERVATII

Alte Neconformitati, neincluse in Sinteza (la pct. 6 si 7).	Nu sunt
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> - - Nu sunt ,terenul a fost atribuit pe legea 15 - Pe teren exista edificat o constructie finalizata apartinand pf Luca Ambrosz Teodor - Terenul a fost evaluat ca fiind teren liber

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, in conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 6415/2001.

Stimate beneficiar,

In urma solicitarii dvs. de evaluare din 15.05.2026 definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;

- Data de referință a evaluării este **15.05.2026**, data când s-a efectuat inspecția proprietății.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPRIETATE, din care	151.000 LEI, echivalent 29.000 EURO
Valoarea de piață a terenului	151.000 lei, echivalent 29.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	
Metoda comparațiilor directe	

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

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

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

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatie 10106



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



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	13
(a) Activul (activele) supus evaluarii	13
(b) Clientul (clientii)	13
(c) Utilizarea desemnata	13
(d) Utilizatorul desemnat	13
(e) Evaluatorul	13
(f) Moneda evaluarii	14
(g) Data evaluarii	14
(h) Tipul valorii utilizate	14
(i) Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	14
(j) Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul	14
(k) Ipoteze semnificative si ipoteze speciale	15
(l) Specialist: utilizarea si rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii	16
(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	16
(n) Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate	16
(o) Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului	16
(p) Conformitatea cu SEV	17
(q) Riscul evaluarii	17
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR.....	19
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:	19
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:	19
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:	19
II.4. Informatii despre amplasament:.....	22
II.5. Descrierea proprietatii:	22
II.6. Date privind impozitele si taxele:	22
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:	23
CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	24
III.1 Analiza preliminara a economiei:.....	24
III.2. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:	24
III.3. Analiza ofertei competitive:	25

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270****CLIENT: ORASUL CISNADIE**

<i>III.4. Analiza cererii:</i>	25
<i>III.5. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:</i>	25
CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	27
CAPITOLUL V. EVALUARE	28
<i>V.1. Metodologia de evaluare:</i>	28
<i>V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata</i>	28
CAPITOLUL VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII- VALOAREA SI RATIONAMENTUL EVALUARII	30
CAPITOLUL VII. DOCUMENTE SI ANEXE	32
<i>LOCALIZARE PROPRIETATE GEOPORTAL ANCP</i>	32
<i>FOTOGRAFII</i>	32
<i>ANEXA – Grile DE CALCUL</i>	35
<i>OFERTE COMPCUTI-CONSTRUCTIIE</i>	37
<i>DOCUMENTE</i>	42

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Activul (activele) supus evaluarii

- Teren intravilan: avand suprafata totala de 364 mp din masuratori si 364 mp din actele de proprietate, avand categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de 12 m la Str. Nufarului , FN;
 - Imprejmuire: cu imprejmuire
 - Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.
 - Conform certificat de urbanism prezentat, terenul se afla in intravilanul localității . avand destinatia Teren curti constructii
 - Teren in panta
 - Schita cadastrala a fost pusa la dispozitie.
-
- **Situatia actuala a proprietatii:**
 - **Adresa:** Loc. Cismadie , str.Nufarului , FN
 - **Cod postal:** 555300
 - Identificare cadastrala:** 103262
 - Nr. Cadastral teren:** - 103262
 - Carte funciara:** - 103262 UAT Cismadie
 - Proprietari:** DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

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

Clientul (clientii)

Client persoana juridica : ORASUL CISNADIE

Utilizarea desemnata

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

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

Utilizatorul desemnat

Utilizatori desemnati: ORASUL CISNADIE

Evaluatorul

Evaluator Autorizat AL.TOMI SORIN TOMA, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatozilor Autorizati din Romania, cu legitimatia nr.10106 am efectuat raportul de evaluare, conform /oferta pret .

PREZENTAREA PFA AUTORIZATA:

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

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

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

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

Moneda evaluării

RON si EURO – la cursul din data evaluării: 5.2052

Data evaluării

Data inspectiei: **15.05.2026**

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

Data evaluării: **15.05.2026**

Data intocmirii raportului: **18.05.2026**

Tipul valorii utilizate

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

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

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Limitare sau restrictie a inspectiei: Nu este cazul

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

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 compcuti-constructiilor au fost preluate din urmatoarele surse:

VANZARI TEREN:

COMPARABILA A : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-central-620mp-1-270642266>

COMPARABILA B : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cisnadie-exterior-sud-405mp-275465610>

COMPARABILA C : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnadie-central-491mp-268706185>

- 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:

- Proprietatea. este un teren plan situat pe strada Nufarului , FN cu o latime de cca 4 ml , avand o deschidere de 12 ml la aceasta.
- Utilitatile se afla pe strada Nufarului ,

“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.

Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

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

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

Conformitatea cu SEV

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

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

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

Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2025, Definitii 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, evaluatorul 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:

În prezent, piața imobiliară specifică este redusă, consecință a scăderii numărului de tranzacții pe fondul creșterii disponibilității financiare;

Tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne la nivel mediu

• Cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:

Cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității scăzute a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

Se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.

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

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

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

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

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

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR**RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270****CLIENT: ORASUL CISNADIE****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:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12454 / 09/03/2011		
Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;		
148110 / 23/12/2025		
Act Administrativ nr. 45, din 27/05/2025 emis de Primaria Orasului Cisnadie, Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) LUCA AMBROSZ-TEODOR		

-certificat de urbanism

-extras cf

-schite

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 poeriferica , zona rezidentiala.

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

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

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 *Ruetel*, care a fost distrusă de năvălirile mongolilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumente istorice

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

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

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

Demografie

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

Evoluție istorică

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

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

Până în 1700, populația era exclusiv de origine germană.

Recensămintele ulterioare au înregistrat o creștere a populației:

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

Prin emigrarea masivă după 1989, numărul locuitorilor de confesiune evanghelică a scăzut drastic, astfel că în 1992 mai erau 755 evanghelici, pentru ca 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 periferica in cadrul localitatii. Accesul catre proprietate se realizeaza din alee str. Nufarului , FN , drum public pietruit .

II.5. Descrierea proprietatii:

Descrierea Terenului:

Teren intravilan cu suprafata totala de 364 mp din acte.

- **Teren intravilan**, forma regulata, dreptunghiulara ;
- **Terenul intravilan** are o singura deschidere: 12 m la alee pietruita str. Nufarului , FN;
- **Terenul intravilan** este imprejmuit
- **Categoria de folosinta:** curti constructii –conform certificat de urbanism
- **Inclinatie:** terenul este inclinat necesitand costuri suplimentare in cazul in care va fi construit.
- **Tip drum de acces:** drum pietruit - Str. Nufarului , FN

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

- La N: proprietate privata –
- La E: proprietate privata –
- La S: proprietate privata –
- La V: proprietate drum–

Utilitati:

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

Alte constructii pe teren:

- casa

Caracteristici urbanistice: conform CU 39/06.02.2026 anexat

Alte observatii:

Nu sunt

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile legale la data evaluarii.

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE

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

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE**

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

III.1 Analiza preliminara a economiei:

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

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

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

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

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

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

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt 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 chiriilor 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 chiriilor tipici.

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

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

Loc. Cisnadie se localizeaza , in jud Sibiu

Zona Primariei, loc. Cisnadie.

Zona rezidentiala.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

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

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

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

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

III.3. Analiza ofertei competitive:

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

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

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

Pret min 70

Pret max 100

III.4. Analiza cererii:

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

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

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

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

Dezechilibru in favoarea CERERII.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

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

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

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE:70 euro/mp

PRETURI IN ZONA PENTRU TERENURI SIMILARE:100 euro/mp

NAP : 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 singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului.**

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

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

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

Determinarea *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 construit cu potential de dezvoltare viitoare pe segment rezidential.

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 **dezvoltare rezidentiala deoarece in zona exista utilitati care sa favorizeze o astfel de dezvoltare (certificata si de certificatul de urbanism).**

V.1. Metodologia de evaluare:

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

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

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

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

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

V.2. Metoda/metodele de evaluare aplicata

Comparatia directa

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

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

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

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

Avand in vedere practica de evaluare in domeniu, se alege 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. 2270

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 ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	151.000 LEI echivalent 29.000 €
---	--

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	151.000 LEI echivalent 29.000 €
---	--

În partea de formulare a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute în urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecati 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-construcții.

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-construcții 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 comparatia directa din cadrul abordării prin piata. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comcuti-construcții, detinute în general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt încadrate în categoria operatiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.

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

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

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

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

EVALUATOR

AL.TOMI SORIN TOMA

PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

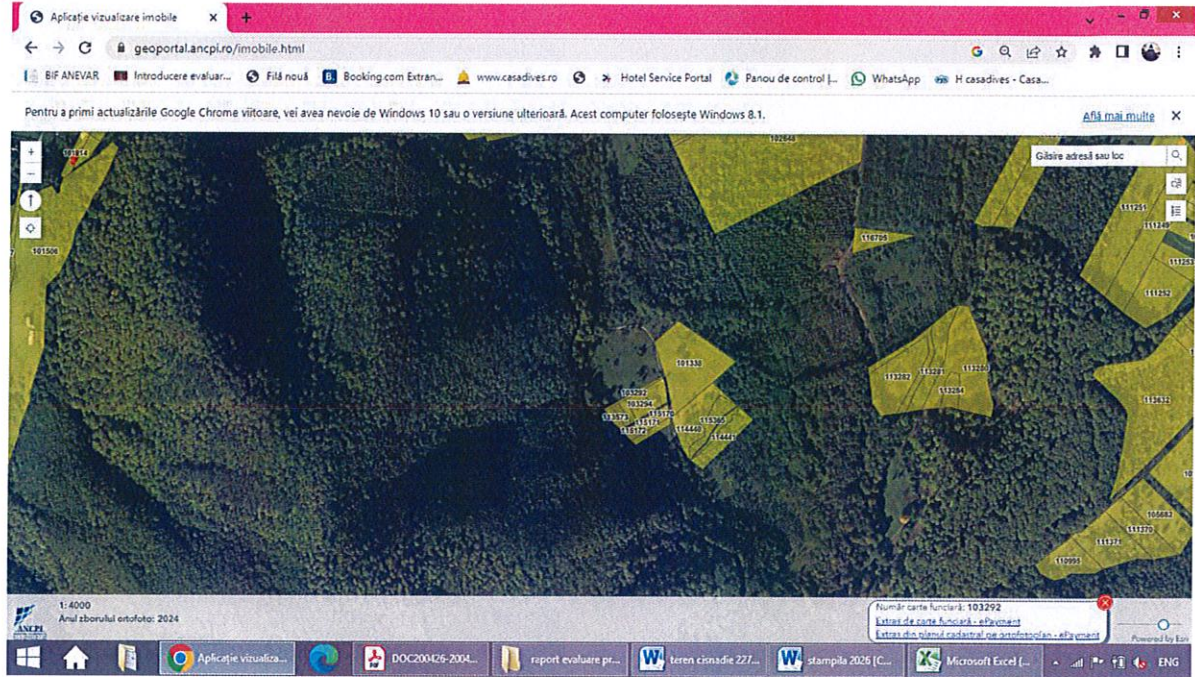
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE



MEMBRU TITULAR ANEVAR EPI ,EBM

LOCALIZARE PROPRIETATE GEO PORTAL



FOTOGRAFII







PF AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

ANEXA – GRILE DE CALCUL

Anexa A Evaluare teren				
NR. CF	103262	Nr. cad	103262	
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		83,87	80,25	116,09
Data ofertarii		mai 2026	mai 2026	mai 2026
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		75,48	72,23	104,48
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		75,48	72,23	104,48
Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		75,48	72,23	104,48
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		75,48	72,23	104,48
Localizare	Cisnădie - str.Nufărului, Fn, periferic	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar	Cisnădie-similar
		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (Euro / mp)		75,48	72,23	104,48
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	364,00	662	405	491

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE

ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2%	2%	1%
		2	1,44	1,04
Preț ajustat (Euro / mp)		76,99	73,67	105,53
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	apa, gaz, canal	apa, gaz, canal	apa , curent
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		5%	5%	8%
		4	4	8
Preț ajustat (Euro / mp)		80,84	77,35	113,97
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 12 m la drum pietruit	deschidere 8- inferior	deschidere 10	deschidere-23 ml- inferior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		4%	3%	2%
		3,23	2,32	2,28
Preț ajustat (Euro / mp)		84,08	79,67	116,25
Amenajare	Liber	liber	liber	liber cu proiect de casa intocmitintocmit
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	-20,00
Preț ajustat (Euro / mp)		84,08	79,67	96,25
ajustare totală brută		9	7	32
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,2%	9,3%	27,4%
Preț ajustat (Euro / mp)		79,67	79,67	96,25
	Suprafata teren exclusiv =	364,00	mp	
	Valoare lei/Euro =	5,2052		
	Valoare teren exclusiv =	150957	LEI	
	Valoare totala teren rotunjita=	151.000	LEI	
	echivalent	29.000	EURO	

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare : nu s-au aplicat ajustari , toate comparabilele fiind situate periferic;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

Ajustari pentru utilitati - s-au aplicat ajustari pozitive la comparabila , A,B,C nu dispun de acelesi utilitati ca si proprietatea subiect costul acestora conform tabelului-tehnica interviului

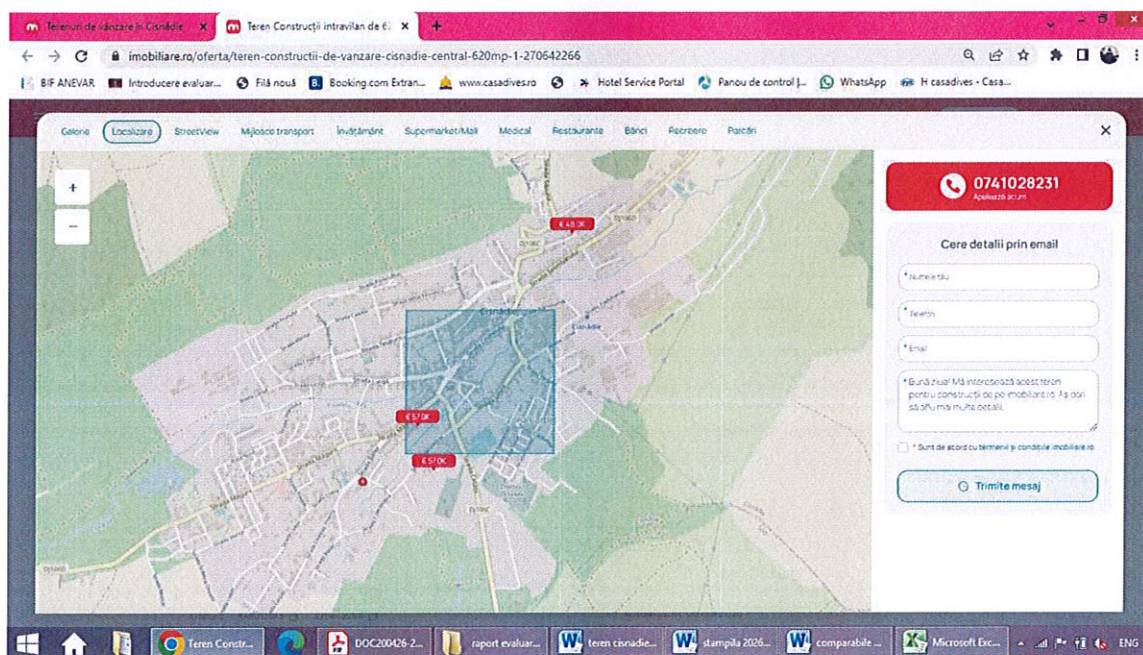
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari pozitive la comparabila A,B,C acestea avand raport laturi inferior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 , proprietatea subiect avand deschidere de cca 13 ml liniar la drum pietruit de 4 ml ;-tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - : s-au aplicat ajustari negative la comparabila , C intrucat aceastadispuie de proiecte de casa -tehnica interviului

OFERTE COMPARABILE

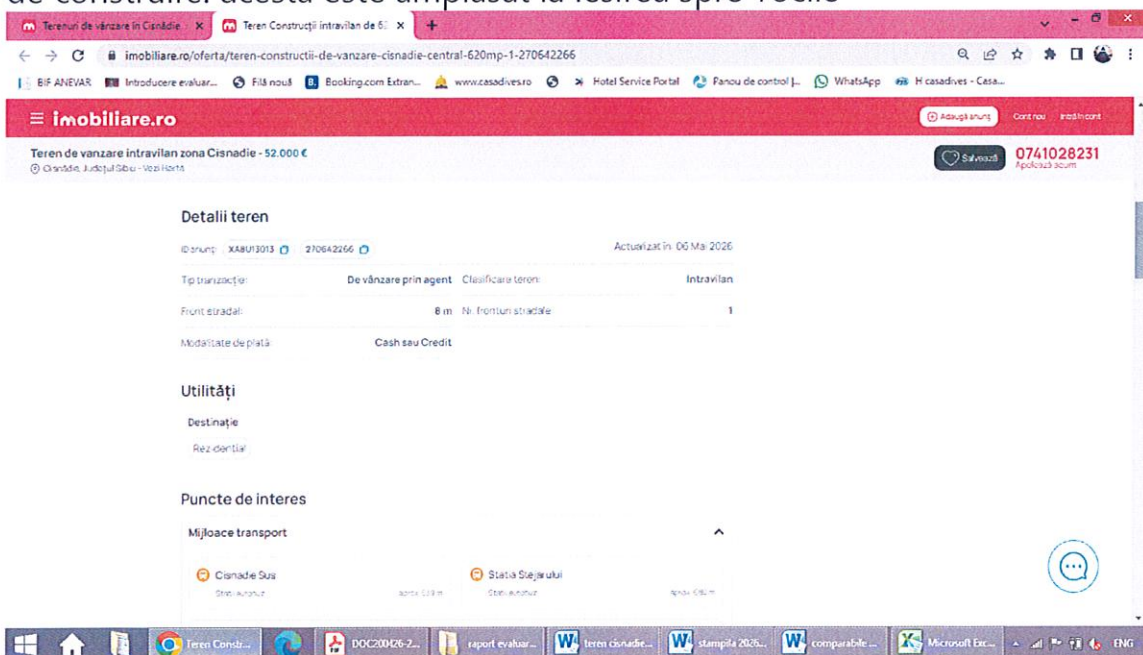
Comparabila A

The screenshot displays a web browser window with the URL imobiliare.ro/oferta/teren--constructii-de-vanzare-cisnadia-central-620mp-1-270642266. The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and navigation links. The main content area is titled 'Teren de vanzare intravilan zona Cisnădie' and shows a price of 52.000 € (83.81 €/mp). A central image shows a green field with a white sign that reads 'TEREN DE VANZARE'. To the right, there is a contact card for Maria Giurea, a real estate consultant, with a phone number 0741028231 and buttons for 'Trimit mesaj' and 'WhatsApp'. Below the image, technical details for the plot are listed: 'Sup. teren: 620 mp' and 'Tip: Construcții'. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including 'raport evaluar...', 'teren cisnădie...', and 'comparabile...'. The system tray on the right indicates the date as 2025 and the language as ENG.



Descriere teren

Agentia imobiliara Inovativ Imob Concept va propune un teren de vanzare intravilan in Cisnădie, avand o suprafata de 620 mp. Acesta are o deschidere stradala de aprox. 20 metri liniari, cu un front stradal, ce dispune de utilitati astfel: apa canal pe teren, iar curentul la limita proprietatii. Terenul are actele pregătite pentru obtinerea autorizăției de construire. acesta este amplasat la iesirea spre Tocile



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-central-620mp-1-270642266>

Comparabila B

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou intră în cont

Teren intravilan de vanzare aflat in Zona Aerodrom Magura(Casa de Apa)
Cisnădie, Județul Sibiu - (Viz. Hartă)

32.500 €
80,256 mp

Rate de la 754 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Nicoleta Petra
Consultant Imobiliar
Sibiu Estate (PRO)

0748100996
0754964392

[Trimite mesaj](#)
[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:
[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Gmail](#)

[Raportează anunț](#)

Sup. teren: 80,256 mp
Clasă: Intravilan
Tip: Agricol

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cisnadia-exterior-sud-405mp-275465610

0748100996
0754964392

Cere detalii prin email

Numele tău

Telefon

Email

* Sună plus taxă pentru servicii de curier
Agricol din pe imaginea nr. 1 și donă să aflăm
multe detalii

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

[Trimite mesaj](#)

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Într-o zi

Teren intravilan de vânzare afiat în Zona Aerodrom Magura(Casa de Apa) - 32.500 €
Cisnădie, Județul Sibiu - Viză Hartă

Descriere teren

Terenul propus de vânzare este amplasat pe strada Școlii, în intravilanul orașului Cisnădie, județul Sibiu și are suprafața de 405 mp.

Potential urias: Situat într-o zonă în plină expansiune, acest teren reprezintă un "activ de rezervă" ideal. Valoarea în zonă este în continuă creștere, transformând achiziția de azi într-un profit cert pe termen lung.

Forma proprietății este dreptunghiulară.

Sibu Estate- Casa ta, povestea noastră!

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XF0U13018 275465610 Actualizat în: 11 Mai 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi Iluminat stradal Mijloace de transport în comun Comision standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cisnadiе-exterior-sud-405mp-275465610>

Comparabila C

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Într-o zi

Teren intravilan 491 mp PUZ și proiect de casa în Cisnădie!
Cisnădie, Județul Sibiu - Viză Hartă

57.000 €
116,09 €/mp

Rată de la 1.323 RON/lună simulează credit

Partener Imobiliare.ro Finance

Tudor Chitic
Administrație
J. INKOB SIB SRL (VIC)

0748338060
074844339

Trimite mesaj WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

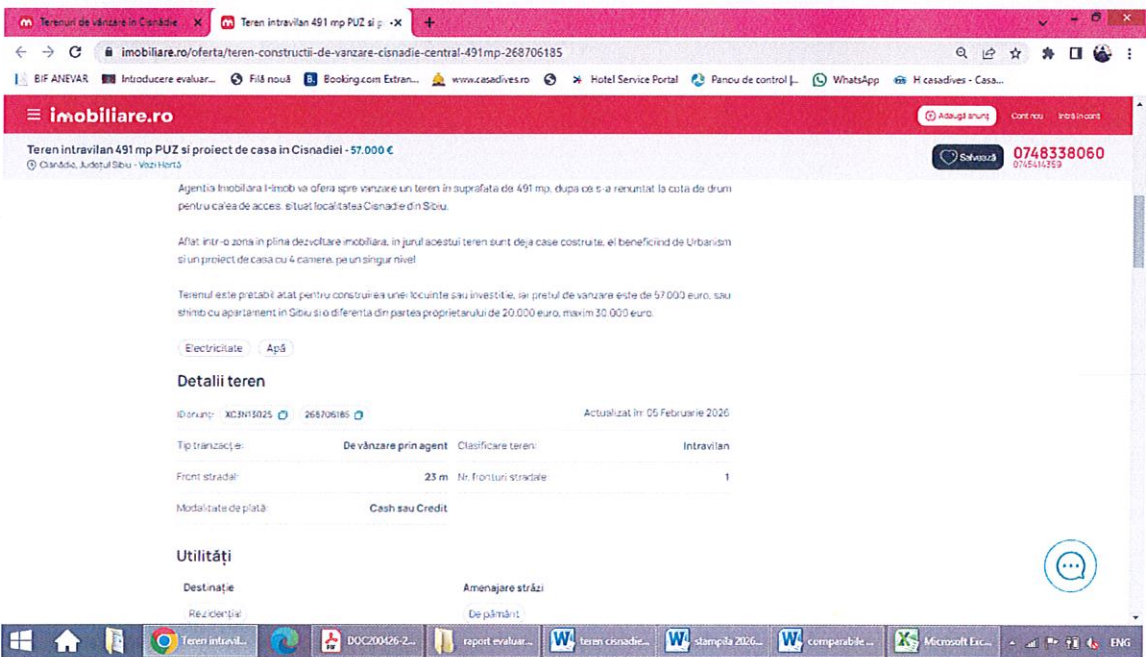
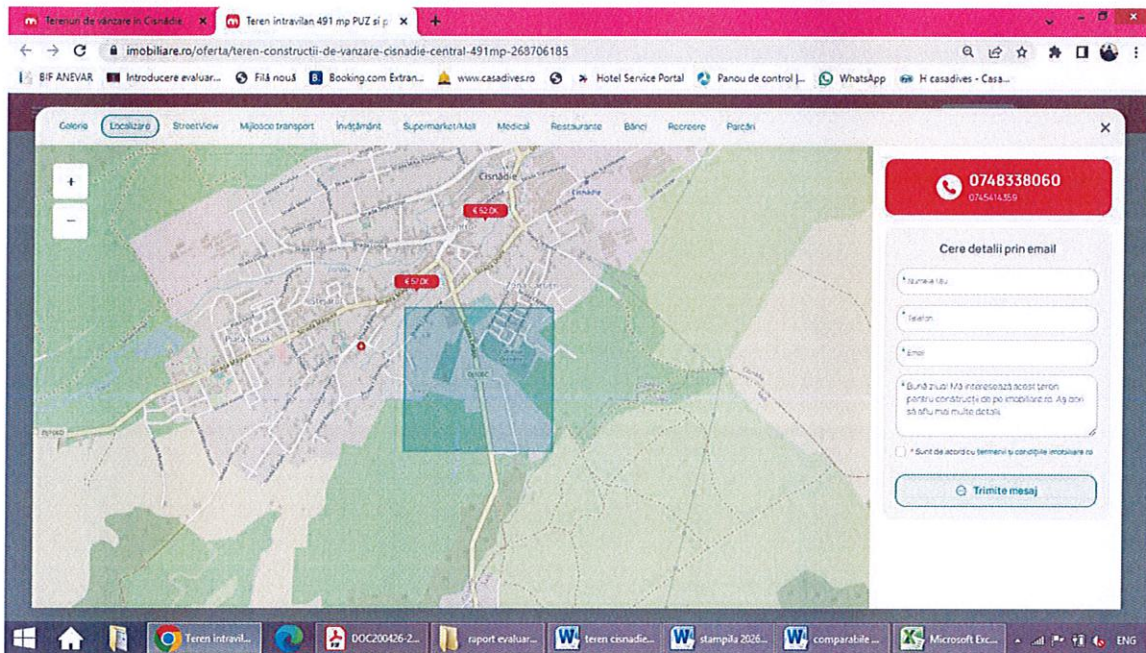
WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Vizionare prin apel video

S.P. teren: 491 mp Tip: Construcție

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270 **CLIENT: ORASUL CISNADIE**



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cisnădie-central-491mp-268706185>

PF AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE - Nr. 2270

CLIENT: ORASUL CISNADIE

DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714,179, +4 0372-714.180

<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Nr. 3723 din 03/02/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 39 din 06/02/2026

În scopul: EVALUARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul SIBIU, oras CISNADIE, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada Piata Revolutiei, nr. 1, bloc , scara , et. , ap.
, tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 3723 din
03/02/2026

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă , cod poștal 555300, Strada NUFARULUI, nr. FN, bloc, scara, et.,
ap. sau identificat prin CF 103262 nr. topografic / nr. cadastral103262 / 103262-C1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
238/2015 și prelungit cu
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. HCL nr. 319/2025 / .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETAR: B2) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE cota 1/1; B4) intabulare, drept de proprietate, dobandit prin construire, cota 1/1 LUCA AMBROSZ-TEODOR; C3) intabulare, drept de folosinta gratuita pe durata existentei constructiilor in conditiile legii 15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 LUCA AMBROSZ TEODOR;
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejata NU
- * cu interdictii de construire NU
- * zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: CURTI CONSTRUCTII
- * destinatia : LOCUINTE INDIVIDUALE P+M
- * Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 prelungit cu HCL nr. 319/2025; H.C.L. 154/2021
- * reglementari fiscale: H.C.L. 324/2025; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
 - * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: în regim de construire INSIRUIT este necesar un front de 8,00m cu o suprafață de 150,00mp, în regim de construire CUPLAT este necesar un front de 12,00m cu o suprafață de 250,00mp, în regim de construire IZOLAT este necesar un front de 14,00m cu o suprafață de 350,00mp;
 - * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile se vor retrage cu minim 6,00m;
 - * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile se vor retrage față de limita Sud-Est a parcelei cu 1/2 din H, dar nu mai puțin de 4,00m și retras față de limita Sud-Vest a parcelei conform codului civil sau alipit; retras față de limita posterioară cu minim 5,00m;
 - * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice, REALIZARE MINIM UN LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA;
 - * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L2 Cisnădie - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M (10.0m la cornișa);
 - * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; în zona solicitată nu sunt rețele de distribuție gaze naturale; SE VA REALIZA SPATIU PENTRU PUBELE;
 - * POT: (maxim) = 40%
 - * CUT: CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp ADC/mp teren;
- IMPREGNĂRI: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.00m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2.20m;
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC;
- *suprafata terenului: 364 mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

EVALUARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune alfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Primar,
Orlășan Mircea



Secretar General,
Szasz Daniela Maria

Arhitect-sef,
Jula Iordăla

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 06/02/2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 19.02.2026

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103262 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103262	364	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103262-C1	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:245 mp; Casa de locuit, Sp+P+E, edificata in anul 2018-2024, compusa din: La Subsol partial: Scari Acces, Pivnita, Pivnita, Scari Acces Exterior; La Parter: Acces Acoperit, Hol intrare, Dus, Camera de zi+Sufragerie, Terasa, Bucatarie, Casa Scarii, Camera, Scari acces exterior; La Etaj: Hol+Casa Scarii, Camera, Camera, Camera, Baie, Baie;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12454 / 09/03/2011	
Act Administrativ nr. 178, din 25/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE (Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.23320/2010 cf, 51073/2010 cf, 5176/2010 cf, 57469/2010 cf, 51080/2010 cf, 53385/2010 cf, 53388/2010 cf, 53390/2010 cf, 53395/2010 cf, 53398/2010 cf, 53399/2010 cf, 54675/2010 cf, 54679/2010 cf, 54686/2010 cf, inch. 4017/2011 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	
OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011; pozitie transcrisa din CF 102943/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 4017 din 26/01/2011;	
148110 / 23/12/2025	
Act Administrativ nr. 45, din 27/05/2025 emis de Primaria Orasului Cisnadie, Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu - Serviciul Cadastru;	
B4	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
1) LUCA AMBROSZ-TEODOR	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
83914 / 02/10/2017	
Act Administrativ nr. Hotararea nr.132, din 27/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE; Act Administrativ nr. 12127, din 18/09/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE;	
C3	A1
Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita pe durata existentei constructiilor in cond. L.15/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) LUCA AMBROSZ-TEODOR	

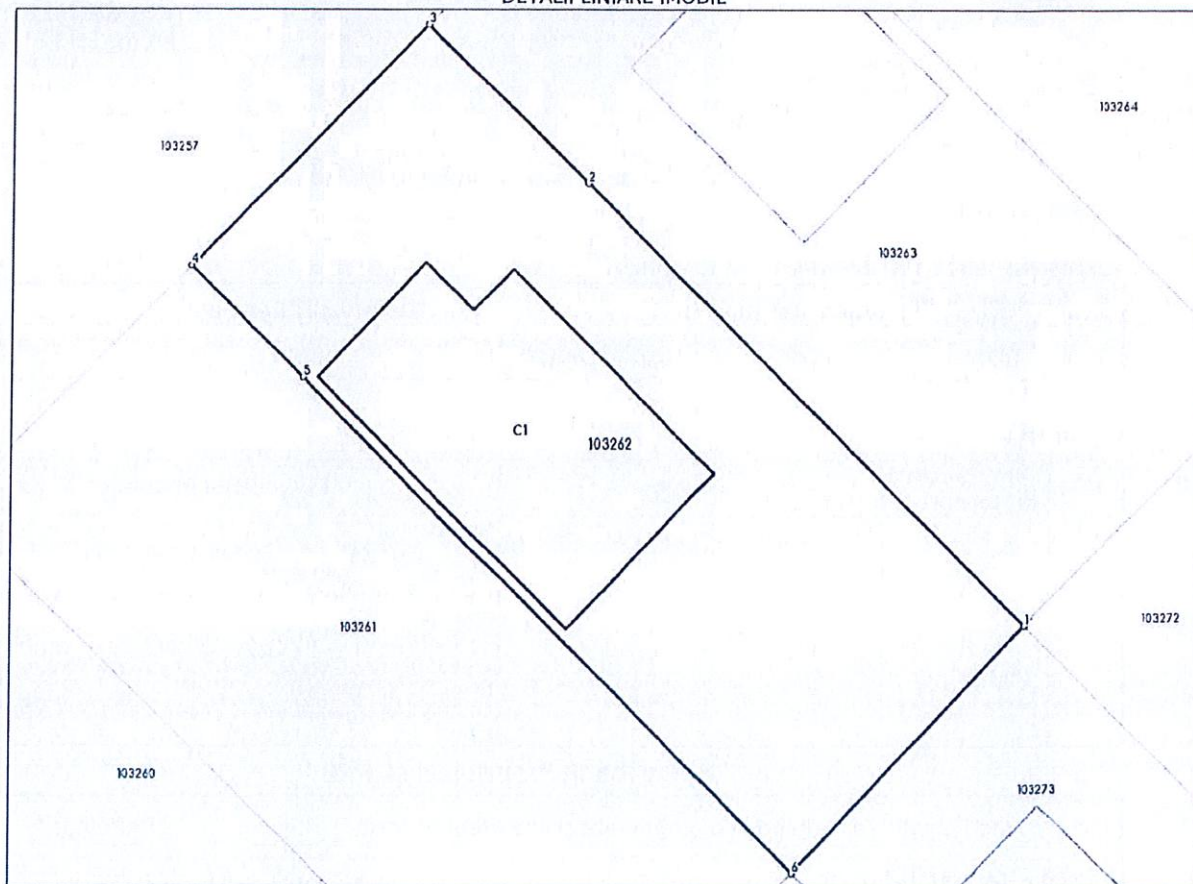
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103262	364	

* 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	curți construcții	DA	364	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103262-C1	construcții de locuințe	91	Cu acte	S. construită la sol:91 mp; S. construită desfășurată:245 mp; Casa de locuit, Sp+P+E, edificată în anul 2018-2024, compusă din: La Subsol parțial: Scări Acces, Pivniță, Pivniță, Scări Acces Exterior; La Parter: Acces Acoperit, Hol intrare, Dus, Camera de zi+Sufragerie, Terasă, Bucătărie, Casa Scării, Camera, Scări acces exterior; La Etaj: Hol+Casa Scării, Camera, Camera, Camera, Baie, Baie;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.119
2	3	8.037
3	4	12.0
4	5	5.614
5	6	24.894
6	1	12.0

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 442 RON, -Dovada plata card online nr.18430/23-12-2025 în suma de 442, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
26-01-2026

Asistent Registrator,
MONICA BARBUS

Referent,

Data eliberării,
//___

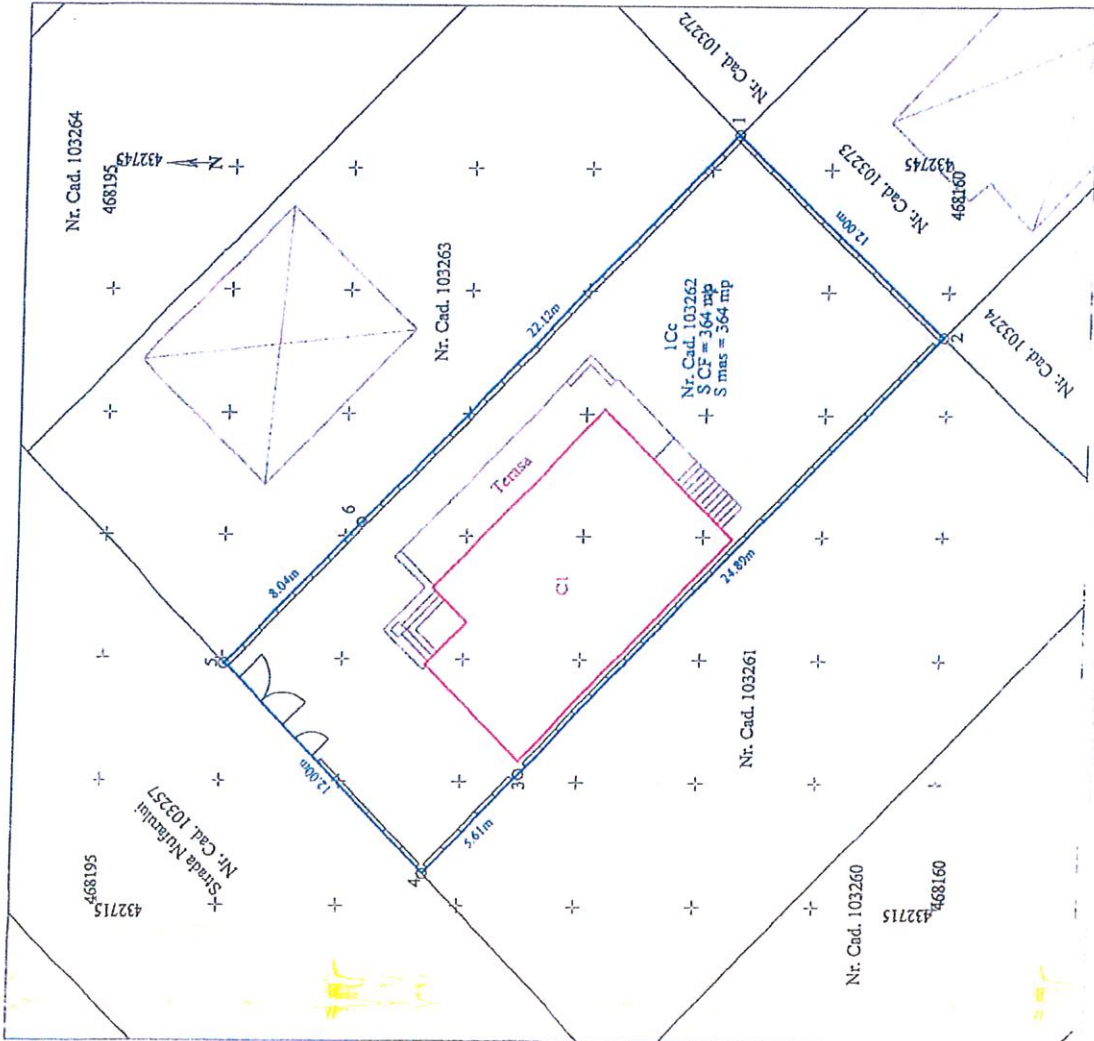
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200



Nr. cadastral 103262	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 364	Adresa imobilului UAT Cîsnădie, Loc. Cîsnădie, intravilan, Jud. Sibiu
-------------------------	---	--

Nr. Cartea Funciară 103262	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT) Cîsnădie
-------------------------------	---

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	364	Imobilul este împrejmuit.
Total	364	
B. Date referitoare la construcții		
Cod	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni
C1	91.0	Casa de locuit, Sp+P+E, edificată în anul 2018-2024, compusa din: La Subsol parțial: Scari Acces, Pivnița, Pivnița, Scari Acces Exterior; La Parter: Acces Acoperit, Hol intrare, Dus, Camera de zi+Sufragerie, Terasă, Bucătărie, Casa Scarii, Camera, Scari acces exterior; La Etaj: Hol+Casa Scarii, Camera, Camera, Camera, Baie, Baie; Suprafața construită la sol = 91.0 mp Suprafața construit desfasurată = 245.0 mp
Total	91.0	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 364 mp Suprafața din act = 364 mp		
Executant : Ing. Dipl. DRAGOIU MIHAI AUT. Seria RO-B-F Nr.2388/2021 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.		
Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafă Data: Tiberiu Nartea		
DRAGOIU MIHAI AUT. Seria RO-B-F Nr.2388/2021 Calea D. ANCFI 2025.12.23 13:11:07 +02700		
Data: Decembrie 2025		

Inițiator proiect:
Primarul Orașului Cîsnădie
Mircea Orlățan

Avizează pentru legalitate:
Secretarul General al Orașului Cîsnădie
Daniela – Maria Szasz