



PROIECT
ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AVRIG



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

Web: www.primaria-avrig.ro;

E-mail: office@primaria-avrig.ro

Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Avizează pentru legalitate
Secretar general al orașului
Mircea GRANCEA

HOTĂRÂREA NR. _____ / _____
privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig,
în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 110277 Avrig, nr. cad 110277

Consiliul Local al orașului Avrig, întrunit în ședință ordinară la data de 20 Decembrie 2023,

Luând act de:

- Adresa nr. 46574/06.11.2023 transmisă de SC Strabag SRL;
- Referatul de aprobare nr. INT4413/12.12.2023 al inițiatorului proiectului de hotărâre și raportul de specialitate întocmit de Biroul Lucrări Publice, Administrare Patrimoniu și Fond Locativ, înregistrat sub nr. INT___/____;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Avrig,

Analizând temeiurile juridice:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 551. pc. 8art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 551, art. 866, art. 871-873 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- f) art. 466 alin. (8), art.467 alin. (4¹), alin. (5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificări ulterioare;

În temeiul prevederilor prevederile art. 87 alin. (5), art.108 lit) b), 129 alin.(2) lit. b) și c), alin.(6) lit. a), art.139 alin. (1), art. 297 alin.(1) lit. b), art 302-303, art.305-351 și 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare de evaluare nr. 70/29.11.2023, întocmit de SC CMB SMART EVAL SRL, pentru estimarea valorii de piață a imobilului-teren în suprafață de 41.500 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Avrig, județul Sibiu înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în



PROIECT
ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AVRIG



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

[Web: www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

[E-mail: office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, în vederea construirii unei stații de asfalt, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, în vederea construirii unei stații de asfalt.

(2) Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Durata concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului. Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională.

Art.5. Redevența minimă a concesiunii de la care începe licitația este de 23.578 euro/an, respectiv 0,57 euro/mp/an. Valoarea finală a redevenței concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Se aprobă modalitatea de plată a redevenței și a taxei pe teren datorate, anual, în două rate egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie, inclusiv.

Art.7. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

Art.8. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară în favoarea concesionarului.

Art.9. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarului orașului Avrig, prin compartimentele de specialitate.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, prin intermediul Compartimentului Administrație Publică Locală și Monitorizare Proceduri Administrative, primarului orașului Avrig și Instituției Prefectului județului Sibiu.

Art.11. Prezenta hotărâre se publică pe site-ul Primăriei orașului Avrig, în secțiunea Monitorul Oficial Local al orașului Avrig și se aduce la cunoștința persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege.

Adoptată în Avrig la data de ____ / ____ / _____

INIȚIATOR

PRIMAR

Adrian-Dumitru DAVID

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în
suprafață de 41.500 mp, nscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277*



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

Web: www.primaria-avrig.ro;

E-mail: office@primaria-avrig.ro



*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

Nr. înregistrare : 48266/22.11.2023

CUPRINS

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat	2
Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea....	5
Nivelul minim al redevenței	7
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	7
Durata estimativă a concesionării.....	8
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	8
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare	8
Avize.....	9

Sibiu

Primăria orașului Avrig
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Tel: 0269/523101
Fax: 0269/524401
E-mail: office@primaria-avrig.ro
Web: www.primaria-avrig.ro
Avrig City App

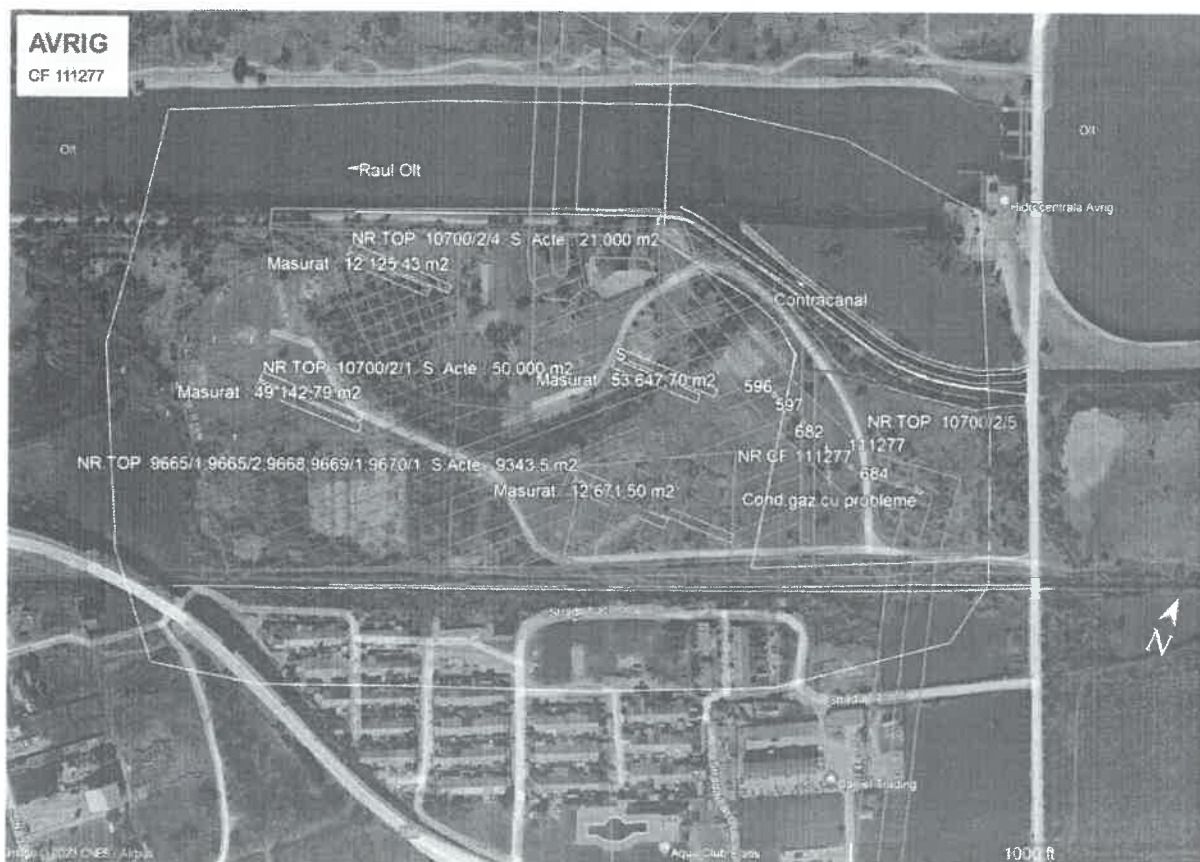


Pag. 1



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat



Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatare în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune făcută de persoana interesată, și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, și ale Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul legilor retrocedării proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

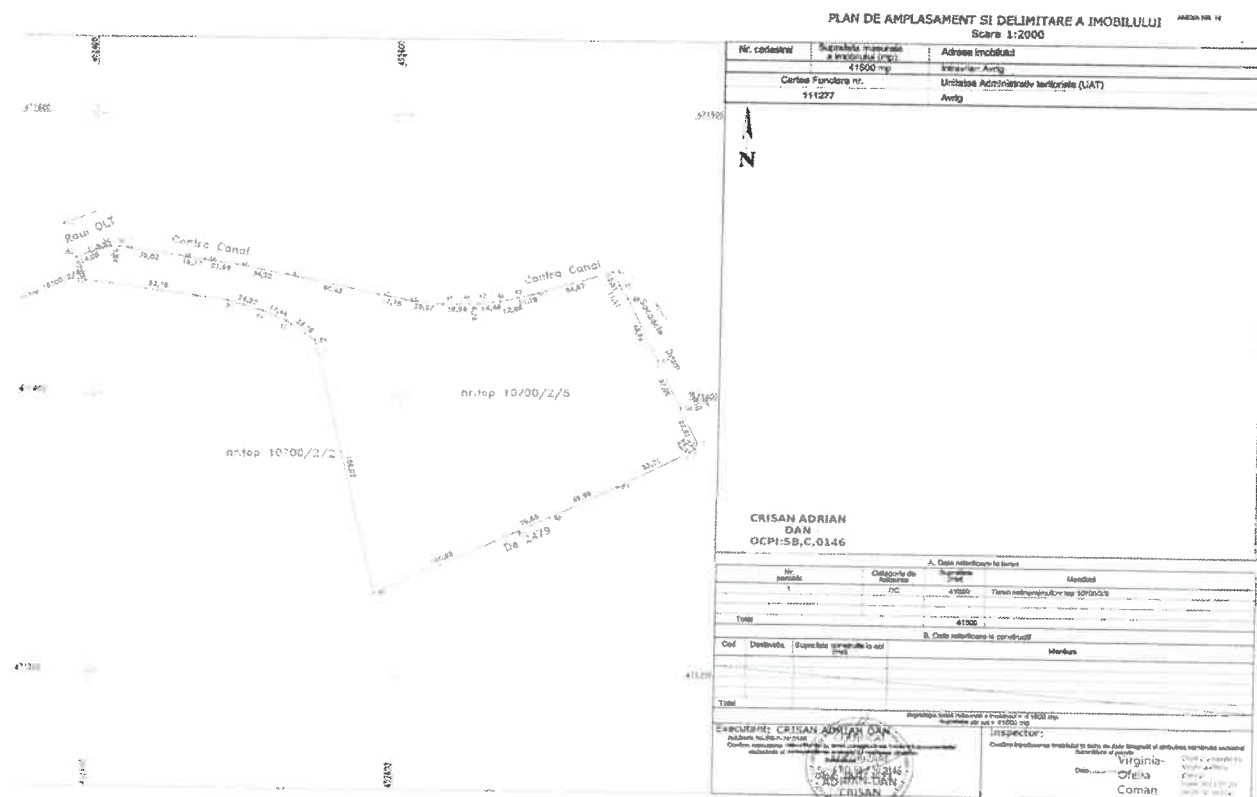
Web: www.primaria-avrig.ro

E-mail: office@primaria-avrig.ro



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Orașul Avrig deține în domeniul privat un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp.



Terenul mai sus menționat, ce face obiectul prezentului studiu, se află amplasat în Avrig, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291. Având o formă neregulată, terenul este traversat în partea estică de către linii de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan. Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale acestor utilități, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces. În plus, este necesară crearea unei căi de acces peste conductade gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 118/20.12.2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificări și completări ulterioare și a prevederilor legale subsecvente. Terenul nu are racorduri la rețelele de utilități.

În urma concesiunii, titularului de contract i se va impune realizarea, pe cheltuiala proprie, a racordării terenului la rețelele de utilități necesare desfășurării activității.

Primăria orașului Avrig
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Sibiu

Tel: 0269/523101

Fax: 0269/524401

E-mail: office@primaria-avrig.ro

Web: www.primaria-avrig.ro

Avrig City App





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

Web: www.primaria-avrig.ro

E-mail: office@primaria-avrig.ro



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

De asemenea, tot în sarcina concesionarului va fi impusă relocarea căii de acces la imobilului înscris în CF nr. 106529, nr. cad. 106529, cale de acces, care la momentul actual traversează partea centrală a imobilului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate.

Carte Funciară Nr. 111277 Comuna/Oraș/Municipiu: Avrig

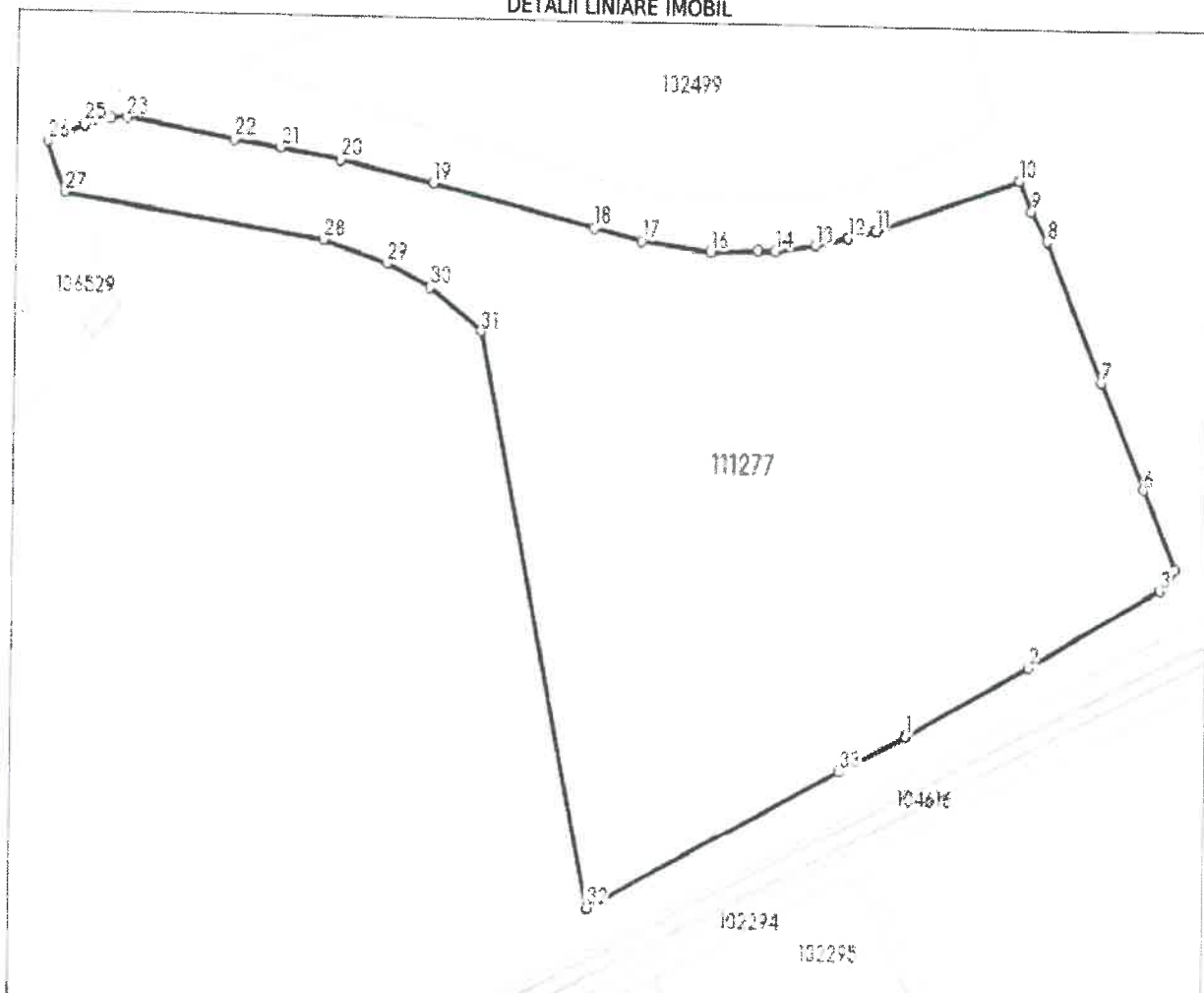
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Sibiu

Primăria orașului Avrig
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Tel: 0269/523101
Fax: 0269/524401
E-mail: office@primaria-avrig.ro
Web: www.primaria-avrig.ro
Avrig City App



Pag. 4



Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

a) Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului în suprafață de 41.500 mp, identificat în CF Avrig nr. 111277, sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, în scop industrial, o construcție, în condițiile ce se vor impune prin autorizația de construire.
- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).
- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.

b) Motivația pentru componenta socială:

Concesionarea terenului sus-menționat se face în vederea construirii unei stații de astfalt, unde vor fi desfășurate activități ce constau în producția de mixturi astfalcice, producția de betoane, laboratoare de testare, facilități adiacente pentru o economie sustenabilă (spații de depozitare, reciclare) și este, prin urmare, în concordanță cu programul autorității administrației publice locale de transformare a orașului Avrig într-un punct industrial important.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Avrig cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punctual de vedere economic și social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de muncă permanente, atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente terenului concesionat și venituri ale comunității locale din TVA încasat de la bugetul de stat. Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și curățarea





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200
Web: www.primaria-avrig.ro E-mail: office@primaria-avrig.ro



*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Motivația pentru component de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractual de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare, cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractele de concesiune. Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere juridic, concesiunea terenului se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concesiunea terenului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru dezvoltarea unor proiecte. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale. În situația de față, durata concesiunii se propune să fie de maximum 25 ani, cu posibilitatea de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- se interzice evacuarea, deversarea apelor uzate, fecaloide, menajere și aruncarea deșeurilor.

Totodată, prin concesiune, este evitată depozitarea în această zonă a resturilor menajere și industriale.





Nivelul minim al redevenței

Potrivit Raportului de evaluare nr. 70/29.11.2023, întocmit de SC CMB SMART EVAL SRL, valoarea totală a imobilului înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277 este de 589.430 euro.

Redeventa anuală minimă convenită concedentului, Orașul Avrig, va fi de 23.578 euro/an. Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație. Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie;

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevența obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al orașului Avrig.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicii de inflație, prin hotărâre de consiliu local (daca este cazul).

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansă cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.





Durata estimativă a concesiunii

Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al orașului Avrig. Caietul de sarcini va cuprinde :

- informații generale privind obiectul concesiunii ;
- condiții generale ale concesiunii ;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele ;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Pe lângă acestea, se va adăuga schița de amplasare în zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii. Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Subconcesionarea este interzisă.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Durata de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se estimează la 2 ani de la data semnării contractului.





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200
Web: www.primaria-avrig.ro; E-mail: office@primaria-avrig.ro



*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

Avize

Imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesară obținerea avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General. De asemenea, imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

PRIMAR

Adrian-Dumitru DAVID

Secretar general

Mircea GRANCEA

Întocmit,
Simona Gabriela IANOS

Sibiu

Primăria orașului Avrig
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Tel: 0269/523101
Fax: 0269/524401
E-mail: office@primaria-avrig.ro
Web: www.primaria-avrig.ro
Avrig City App



Pag. 9

S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.

Nr.70/29.11.2023

Membru corporativ ANEVAR

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

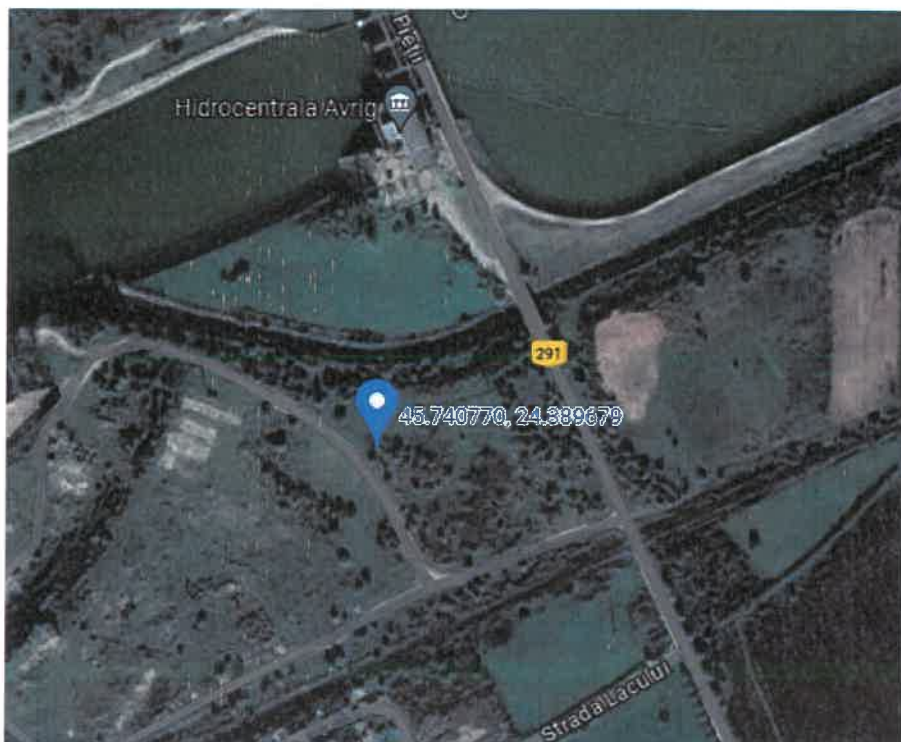
CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Avrighi, FN

CF 111277 Avrighi cad. 111277

CLIENT:

ORASUL AVRIGHI

EVALUATOR

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea

AUTORIZAT:

- 29 noiembrie 2023 -



S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.**Nr.70/29.11.2023****Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 – 998.348

Catre,**ORASUL AVRIG**

La solicitarea dvs., in conformitate cu Achizitia DA 34558184/23.11.2023 am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara specificata – teren de constructii intravilan Avrig, fara adresa, identificat in CF Avrig nr.111277, nr.cad. 111277, in vederea stabilirii valorii de piata a acestuia.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 29.11.2023, indica valoarea de piata de :

Valoare unitara a terenului	70,63 RON/mp 14,20 Euro/mp
Valoare totala a terenului 41.500 mp	2.931.000 RON 589.430 EURO

pentru proprietatea imobiliara pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la evaluarea bunurilor mobile SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

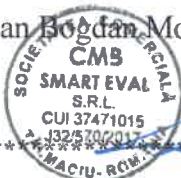
- *Valoarea de piata estimata va fi folosita in vederea concesiunii proprietatii imobiliare*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs euro : 4,9726 lei

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

A. SINTEZA EVALUARII

1. Elemente introductive.....	.....
2. Termenii de referință ai evaluării .....	.....
2.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	.....
2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat.....	.....
2.3 Scopul evaluării.....	.....
2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării .....	.....
2.5 Tipul valorii estimate.....	.....
2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....	.....
2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării.....	.....
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate .....	.....
2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .....	.....
2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	.....
2.11 Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare SEV.....	.....
2.12 Descrierea raportului de evaluare.....	.....
3. Prezentarea datelor.....	.....
3.1 Situatia juridica si surse de informatii.....	.....
3.2 Date despre localizare, comuna si vecinatati.....	.....
3.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului .....	.....
4. Analiza pieței imobiliare .....	.....
4.1 Analiza pietei imobiliare specifice .....	.....
4.2 Analiza cererii .....	.....
4.3 Analiza ofertei competitive .....	.....
4.4 Echilibrul pieței.....	.....
5. Cea mai buna utilizare (CMBU).....	.....
6. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	.....
6.1 Abordarea prin piata.....	.....
6.2.Abordarea prin venit.....	.....
6.3 Abordarea prin cost.....	.....
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale .....	.....
8. Anexe.....	.....



2. Termenii de referinta ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat ANEVAR, expert tehnic judiciar: ing. **Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

- Evaluator E.P.I., E.B.M., E.I.
- Legitimatie ANEVAR nr. 14302.

Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **ORASUL AVRIG**.

- *Proprietar*: **ORASUL AVRIG**

- *Utilizatorii desemnați* ai raportului de evaluare : **ORASUL AVRIG**

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – teren în scopul concesiunii.

Prezența valoarea de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- a. Teren intravilan curți construcții situat în Avrig, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, nr. cad. 111277 în suprafața de 41.500 mp;

2.5 Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă;
5. Valoarea sinergiei
6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :
 - a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act)
 - b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

➔ *Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.*

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor de valoare reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare;
- (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată
- (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 și SEV 105) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2022, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată. 29.11.2023.

Data raportului de evaluare este 29.11.2023. Data inspecției proprietății : 24.11.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9726 lei.

2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si starii imobilului este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. *Informații primite de la client :*

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.


Aceste informatii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pietei; pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. *Informații colectate de evaluator :*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de



evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau



micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observatiile sau eventualele modificari de date sau informatii survenite dupa predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate in scris de beneficiarul raportului in maxim trei zile de la primirea lui. In caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului si l-a insusit in totalitate si nu are nicio obiectie de orice natura.

10. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

11. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

12. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a beneficiarului evaluarii.

13. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptele prezentate in acest raport ca fiind adevarate si corecte. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.12 Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare contine 31 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrierile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

3. Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii de evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

3.1 Situatiia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras CF nr.11388/18.07.2023, prezentat in anexele prezentului raport;
- Planse cadastrale, acte de dezmembrare si planuri topografice detaliate ale terenului;



A. Partea I. Descrierea Imobilului

455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11001
Nr. topografic:10700/2/5

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	111277	41.500	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5350 / 03/05/1999		
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;		
B1.	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1

C. Partea III. SARCINI .

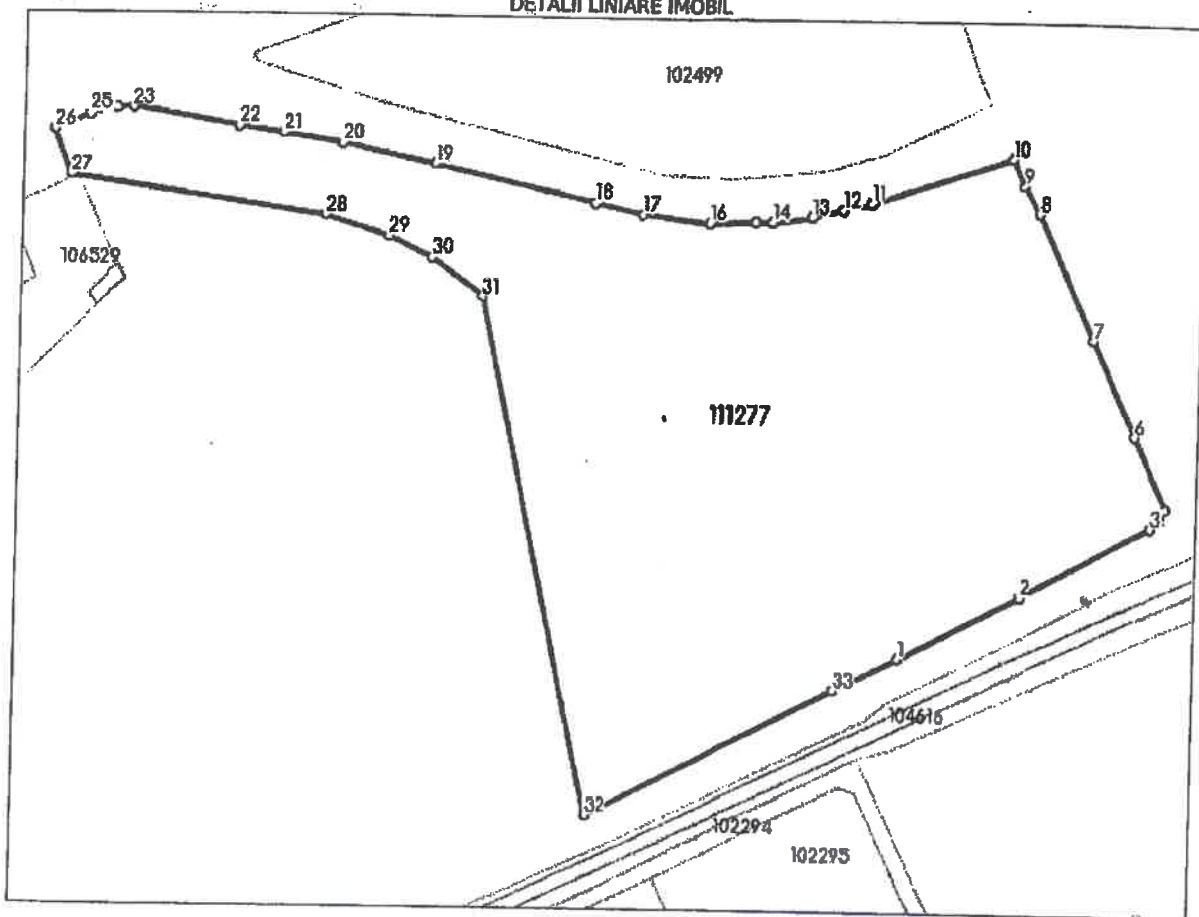
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
111277	41.500	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

Lungime Segmente

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

- ➔ În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

3.2 Date despre localizare, oraș și vecinătăți

- Câteva date generale despre Avrig, județul Sibiu :

Avrig (în dialectul săsesc *Frek, Fraek*, în germană *Freck, Fryk*, în maghiară *Felek*) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitatea componentă Avrig (reședința), și din satele Bradu, Glâmboaca, Mârșa și Săcădate. Are o populație de 14.260 locuitori și a fost atestat documentar în anul 1364, fiind declarat oraș la 25 aprilie 1989. Localitatea Avrig este amplasată la poalele Munților Făgăraș, pe valea Oltului, la o altitudine de aproximativ 400 de metri. Este străbătută de șoseaua națională DN1, fiind amplasată la circa 26 de kilometri de Sibiu. Situat într-un adevărat amfiteatru natural, în care relieful se înalță și coboară de la 2500 la 350 de metri, Avrigul este caracterizat de un complex fizico-geografic variat, atât ca structură geologică cât și ca aspect morfologic.

Latura sudică este străjuită de crestele Făgărașilor, numiți de geograful francez Em. de Martonne „Alpii Transilvaniei”, vârfurile Suru (2281m), Budislavu (2371m), Ciortea (2426m) și Scara (2308m).

La nord, Avrigul are ca vecini comuna Selimbăr și comuna Nocrich, delimitate de Muchia Chirmovului, Dealul Nucului și Măgura. La est, Avrigul se învecinează cu Porumbacu de Jos, râul Racovicioara, în partea stângă a Oltului și Valea Colunului în partea dreaptă a râului. Vecinii vestici sunt comuna Racovița și orașul Tâlmaci.

Municipiul Sibiu este unul din cele mai importante orașe din Transilvania cu un remarcabil potențial de dezvoltare economică, avantajat și de poziționarea sa pe Coridorul IV Paneuropean și beneficiind de un modern Aeroport Internațional. Localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică și 24°05' longitudine estică. Altitudinea față de nivelul mării variază între 415 m în Orașul de Jos și 431 m în Orașul de Sus. Orașul se află în zona temperat- Cele mai vechi descoperiri de pe hotarul localității datează din epoca bronzului (1700-800 î.Hr.), fiind descoperit la locul numit „Cetate”, un vas tipic acestei perioade. Lipsesc urme palpabile din epoca stăpânirii romane; cele câteva monede și pietre au fost aduse aici de Samuel von Brukenthal, pentru a orna cu antichități grădina de vară. Sat românesc, Avrigul vechi era pitit în îngustimea Râului Mare. Urme de așezări au fost descoperite pe locul numit „La arinii cășilor”, înainte de „ogrăzile avrigenilor”. Avea dăinuire din „terra Blachorum”. În anul 1367 este menționată o incursiune a domnitorului muntean Vladislav Vlaicu (1364-cca.1377) care ajunge până spre Avrig cu scopul de a-și recăpăta ducatele Făgărașului și Amlășului.

În zona Oltului se găsesc castelele bisericesti de la Bradu și Avrig, acesta din urmă fiind fortificat prin rezidiri, în anul 1506. Sibiul a început să perceapă dări satelor românești de prin anul 1380.



Censul transformat din „terrarium” apare consemnat în registrele de socoteli ale Sibiului începând cu anul 1468 pentru satele: Avrig, Săcădate, Veștem, Cașolț, Bungard și Rășinari. În urma epidemiilor de ciumă și a războaielor (1531, 1554, 1573, 1577), unele așezări săsești și-au completat populația cu locuitori români. În această categorie se include și Avrig-ul, pe lângă Bungard, Cârța, Orlat, Săsăuși, Ludoș, Fofeldea sau Topârcea. Reglementarea propriu-zisă a păstoritului oierilor mărgineni în Țara Românească se face cu începere din 1721, prin întocmirea unui regulament, în care erau prevăzute locurile de vamă, unde se făcea numărarea oilor și eliberarea „țadulelor”, după achitarea taxelor vamale 1,5 fl., pentru 600 de oi. Numărea oilor se realiza la Turnu Roșu, „vama cea mare”, sau la Poiana Neamțului de lângă Avrig. Pentru trecerea turmelor se îngăduia oierilor să folosească drumuri largi de 15 stânjeni (30 metri), numite „drumurile oilor”, fără ca proprietarii terenurilor respective să ceară vreo despăgubire.

Printre comunele considerate „pertinentiae” ale Sibiului, cu anumite obligații, era și Avrig, în conformitate cu conscripția din 1712. Mărirea taxelor vamale, în prima jumătate a secolului al XVIII-lea, ducea la înmulțirea contrabandelor prin munți. În 1721, consilierul cămării aulice aducea la cunoștința Sibiului hotărârea luată în urma conferinței inspectorilor, privind supravegherea și constrângerea plăieșilor avrigeni să-și facă datoria, urmând a fi pedepsiți cei ce nu-și respectau angajamentul. Misiunea plăieșilor fusese ușurată prin delimitarea graniței în Munții Avrigului și Surului de oficialii Sibiului în 1700, la ordinul Curții de la Viena. În cadrul acțiunii de luptă împotriva aservirii se înscriu împotrivirile avrigenilor și săcărășenilor care, sub scutul directorului fiscal Dobra, refuzau în 1749 să mai presteze servicii preoților de alte confesiuni și să ia parte la plata salariilor învățătorilor de altă limbă. În privința arhitecturii se evidențiază bisericile de zid, în forma lor tradițională a bisericilor sală, cu pronaos, naos, altar, de cele mai multe ori pătrat, și clopotnița moderat elevată pe verticală, din care fac parte bisericile din: Săliște, Vale, Tilișca, Gura Râului, Rășinari, Mohu, Sadu și Avrig. La sfârșitul secolului al XVIII-lea, industria manufacturieră era încă modestă, cu toate că obținea unele progrese iar breslele se aflau în curs de transformare. În această perioadă existau la Avrig o moară de hârtie și o țesătorie, precum și o activitate meșteșugărească a sodalilor. Astfel că localitatea intră în cadrul comerțului sau al schimbului mărunț. În 1892 se inaugurează calea ferată dintre Sibiu și Avrig, iar la 1895 cea dintre Avrig și Făgăraș. În preajma anului 1900, Avrigul avea 3195 de locuitori din care 2665 erau români iar restul de 530 erau germani și unguri. Tot aici sunt menționate: o fabrică de sticlărie, fondată în 1840 de frații Flossing; o uzină electrică (1908) și o fabrică de cherestea, înființată de George Krauss în 1914.

Între localitățile care s-au evidențiat în războiul pentru independență prin colectarea de scamă, vată, pânză, feșe, bani, etc, s-a numărat și Avrig-ul. Țăranii români au sprijinit efectiv trupele române, din primul război mondial, cu alimente și informații prețioase despre plasamentul inamicului. În frunte cu preoții și învățătorii, sătenii români din Boița, Turnu Roșu, Tălmăciu, Avrig și din alte sate din zona Sibiului au întâmpinat cu mare entuziasm trupele românești care au luptat pe front în lunile august și septembrie 1916. Preoții Ioan Căndea și Traian Maxim, ambii din Avrig, sunt doar două nume din marele șir al preoților învățători care au avut de suferit de pe urma persecuțiilor statului maghiar din perioada 1916-1918.

La 6 noiembrie 1918 s-a constituit consiliul și garda națională, în Avrig, dar și la Tilișca, Porcești sau Boița. În urma arondării administrative din 1921 ia ființă județul Sibiu, cuprinzând șase plăși, având un teritoriu de 3619 km pătrați. În afară de orașele Sibiu și Ocna Sibiului, județul cuprindea 87 de comune, aparținătoare la șase plăși astfel: Plasa Avrig: Boița, Sadu Tălmăciu și Tălmăcel; Plasa Miercurea: Jina, Poiana Sibiului; Plasa Săliște: Săliște, Fântânele, Galeș, Gura Râului, Orlat, Rod, Sibiul, Tilișca, Vale; Plasa Turnișor: Poplaca, Rășinari, Râu Sadului. În anul 1930 se legiferează o nouă organizare administrativă. Plasa Miercurea cuprindea 18 comune; Plasa Săliște, 13 comune; Plășile Avrig și Turnișor se desființează, în locul lor creându-se o singură plasă, cea a



Sibiului, căreia i se adaugă alte 20 de comune de pe valea Hârtibaciului și un număr de comune din “mărginime”. La 13 iunie 1926, s-au pus bazele despărțământului de plasă (ASTRA) al Avrigului, având la constituire 10 membrii pe viață și 9 activi, președinte fiind directorul Școlii Normale, Gheorghe Bedelean.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Avrig se ridică la 12.815 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 14.260 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,79%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (2,05%) și romi (1,4%). Pentru 6,16% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,82%), dar există și minorități de greco-catolici (1,94%), bapțiști (1,04%) și evanghelici-luterani (1,01%). Pentru 6,23% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[4]

➤ Terenul se afla în intravilanul localității Avrig, zona median-periferică, zona destinată caselor de locuit.

4.3 Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Descrierea terenului

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 24.11.2023. Evaluatorul a identificat proprietatea imobiliară baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a consultat baza de date a ANCPI – geoportal.ancpi.ro :

Terenul evaluat se afla amplasat în Avrig, în zona barajului peste raul Olt, între calea ferată Sibiu-Brasov și raul Olt, cu acces direct din DC291.

Terenul are o formă neregulată.

Terenul este traversat în partea estică de către linii de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan. Având în vedere necesitatea respectării zonelor de protecție și siguranța ale acestor utilități, mare parte din acest teren nu este construibil, circa 40% din acesta putând fi utilizat doar de depozitare și acces. Este necesară crearea unei cai de acces peste conductă de gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr.118/20.12.2013 și a prevederilor legale subsecvente.

Terenul nu are racordări la rețele de utilități.

Conform solicitării proprietarului, concesionarului i se va impune realizarea, pe cheltuielă proprie, racordării terenului la rețele de utilități necesare desfășurării activității.

În același timp, tot în sarcina concesionarului va fi impusă relocarea căii de acces la imobilul înscris în CF 106529 Avrig, nr.cad. 106529, care traversează în acest moment prin partea centrală terenul studiat.

Caracteristicile zonei

Zona în care se află terenul este relativ intens circulată iar nivelul fonic este normal. Gradul de poluare este la un nivel mediu. În zona nu se află institutii de învățământ mediu/liceal sau superior/universitar. Terenul nu se află în apropierea stațiilor pentru transport urban/județean. Ambientul este liniștit și civilizat.

4. Analiza pieței imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.



O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

4.1 Analiza pieței imobiliare specifice

Tranzacțiile imobiliare în zona periferică Avrig sunt bazate în primul rând pe terenuri destinate clădirilor dezvoltării afacerilor mici și mijlocii. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Sibiu precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. Prețurile și tranzacțiile au crescut constant în ultimii ani, în acest moment remarcându-se o relativă stagnare a prețurilor.

➔ Cererea de terenuri în zona se referă în general la terenuri cu suprafețe generoase, cu utilități cât mai aproape de limita de proprietate, cu fronturi la strada generoasă, care să permită construirea.

În pofida unor ușoare tendințe de revenire, piața imobiliară este caracterizată de experți ca fiind, în continuare, fragilă.

Piața terenurilor din Avrig a înregistrat modificări în sensul creșterii pe parcursul anului 2023. În zona cu acces facil din drumul județean, fie direct fie pe drum de acces, dar la distanță mică de drumul județean ofertele sunt cuprinse între 10-30 Euro/mp.

4.2 Analiza cererii

Cererea de terenuri de construcții se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru dezvoltarea afacerilor.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat, se încadrează în intervalul prețurilor de 10-20 euro/mp.

Cererea de imobile în zone similare pastrează trendul național, situându-se la jumătatea ofertei.

4.3 Analiza ofertei

Ofertele competitive sunt ale persoanelor fizice, iar acestea se referă la terenuri construibile.

Prețurile de ofertă pentru terenuri construibile sunt cuprinse în intervalul 15-30 euro/mp funcție de



suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

- Exista circa 8 oferte in acest moment pentru terenuri in zona, care se refera la terenuri libere pentru construirea de case/vile.

4.4 Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

5. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

- *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

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.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului (neregulata, pretabila extinderii cladirilor existente);
- amplasarea terenului (zona de case/vile);
- utilitatile cu care este dotat terenul (energie electrica, apa);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul



este situat într-o în subzona construibilă, atractivă, clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricola	nu	nu	nu	nu
Industrială	da	da	da	da
Comercială/Birouri	da	da	da	nu
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

În consecința rezultă că cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea nerezidențială, în principal industrială

CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare probabilă, construirea unor case sau a unor anexe gospodărești. În urma analizei de piață efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație de teren de construcții, lucru evidentiat și de planul urban zonal..

→ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea nerezidențială .*

6. Abordarea în evaluare și rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.



Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitată.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În



procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€)	x	1,180,000	33,000	44,000
(ron)		5,867,668	164,096	218,794
(€/mp.)		11.80	15.71	15.71
(ron/mp.)		58.68	78.14	78.14
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată



Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€/mp)	x	11.80	15.71	15.71
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		-3.0%	-2.0%	-2.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.35	-0.31	-0.31
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Elemente specifice tranzacționării				
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de finanțare		11.45	15.40	15.40
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat condiții de vânzare		11.45	15.40	15.40
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Cuquantum ajustare (%)	Data eval.	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de piață		11.45	15.40	15.40
Elemente specifice proprietății				
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.57	-0.77	-0.77
Preț ajustat localizare		10.88	14.63	14.63
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
	ajustare față de suprafață	-58500	39400	38700
Cuquantum ajustare (%)		12%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€)	€ 0.00	1.31	-1.46	-1.46
Preț ajustat suprafață		12.18	13.17	13.17
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		7.0%	7.0%	7.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	1	1
Preț ajustat destinație		13.04	14.09	14.09
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit



Cuquantum ajustare (%)		0.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	-0.42	-0.42
Preț ajustat amenajări exterioare		13.04	13.67	13.67
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat topografie / relief		13.04	13.67	13.67
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-1	-1	-1
Preț ajustat - gaz		12.38	12.99	12.99
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - energie electrică		13.00	12.60	12.60
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - alimentare cu apă		13.65	12.22	12.22
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		4.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.55	-0.37	-0.37
Preț ajustat - canalizare		14.20	11.85	11.85
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat forma în plan & deschidere		14.20	11.85	11.85
Cheltuieli pentru aducerea în stadiul de teren constructibil	numerar	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat cheltuieli		14.20	11.85	11.85
Ajustare totală netă absolută (€)		2.40	-3.86	-3.86
Ajustare totală netă procentuală (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală brută absolută (€)		5.55	5.71	5.71
Ajustare totală brută procentuală (%)		0.00%	0.02%	0.01%
Număr ajustări		7	8	8
Conform GEV 630 / art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (comp. 1), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat c			euro/mp	14.20
			ron/mp	70.63
			EURO	589,430
curs "euro" la data evaluării		4.9726	RON	2,931,000

NOTĂ: Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

În urma aplicării metodei comparației directe (abordarea prin piață), și a ajustării pentru valoarea de piață, se estimează valoarea proprietății imobiliare :

Abordarea prin piață 589.430 euro, respectiv 2.931.000 lei



6.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Observație : Pentru teren nu s-au găsit date și informații de piață acceptabile și credibile, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin acesta abordare.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale

Abordările în evaluare au condus la următoarele rezultate :

Abordarea prin piața :

Valoare totală a terenului 41.500 mp	2.931.000 RON 589.430 EURO
---	---

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile și relevante, fiind obținute din surse de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;

- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca valoarea de piata medie unitara a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport, “, este data de abordarea prin piata :

Valoare unitara a terenului	70,63 RON/mp 14,20 Euro/mp
Valoare totala a terenului 41.500 mp	2.931.000 RON 589.430 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 111277 Avrig

Nr. cerere	11388
Ziua	18
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100149143967



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:11001
Nr. topografic:10700/2/5

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	111277	41.500	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
5350 / 03/05/1999	
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;	
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORASUL AVRIG	

C. Partea III. SARCINI .

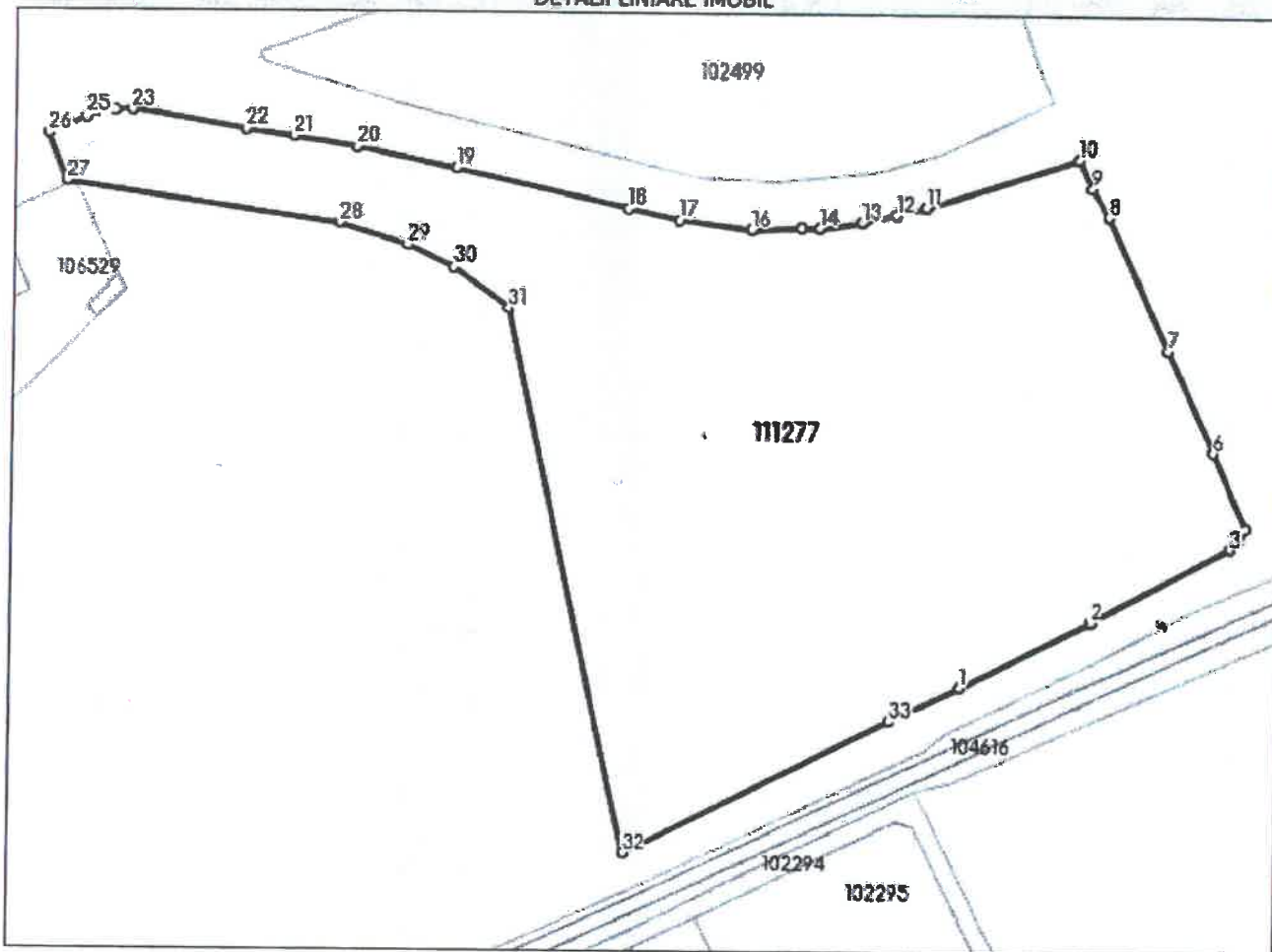
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

* 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 constructii	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	49.887
3	4	4.287
5	6	27.606
7	8	48.74
9	10	10.513
11	12	10.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	53.706
4	5	4.221
6	7	37.081
8	9	11.115
10	11	54.872
12	13	12.055

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	14.463
15	16	16.963
17	18	17.781
19	20	34.222
21	22	16.771
23	24	5.841
25	26	14.082
27	28	93.761
29	30	17.445
31	32	186.052
33	1	26.648

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	6.249
16	17	25.066
18	19	60.416
20	21	21.992
22	23	39.023
24	25	9.608
26	27	17.021
28	29	24.219
30	31	23.185
32	33	100.949

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282.

Data soluționării,
20-07-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALINA-PAULA CHIS

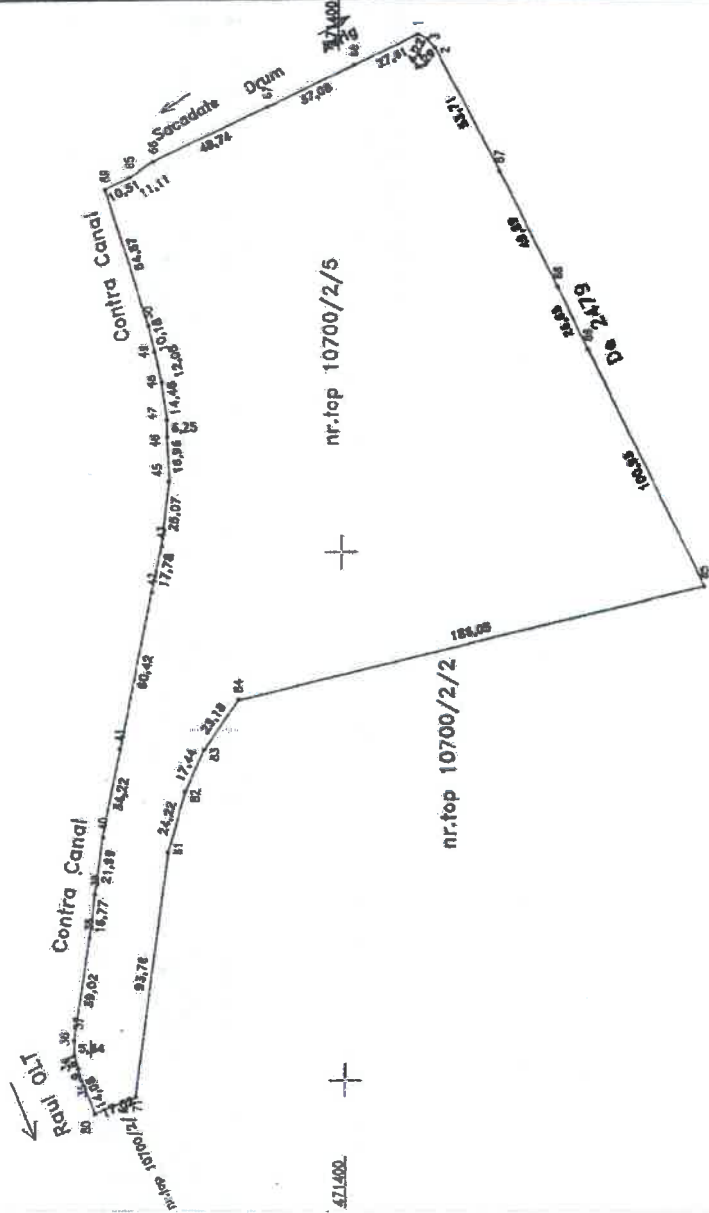
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	41500 mp	Intravilan Avrig
	Cartea Funciara nr. 111277	Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT) Avrig



**CRISAN ADRIAN
DAN
OCPISE, C.0146**

A. Date referitoare la teren		Măsurat	
Nr. plan cadastral	Suprafata terenului (mp)	Tipul terenului	Destinatie
1	41500	Terren agricol	41500 mp
B. Date referitoare la constructii		Măsurat	
Cod	Denumirea	Suprafata ocupata de constructii (mp)	Destinatie
Total			

Executant: CRISAN ADRIAN DAN
OCPISE, C.0146
Coman

Inspector:
Ofelia Coman

Digitally signed by Virginia-Ofelia Coman
Date: 2023.07.29 09:25:36 +03'00'

AVRIG
CF 111277

Olt

~Raul Olt

Hydrocentralita Avrig

NR.TOP 10700/2/4. S. Acte : 21.000 m²

Masurat : 12.125,43 m²

NR.TOP 10700/2/1. S. Acte : 50.000 m²

Masurat : 49.142,79 m²

NR.TOP 9665/1.9665/2.9668;9669/1.9670/1. S.Acte.: 9343,5 m²

Masurat : 12.671,50 m²

NR.TOP 10700/2/5

NR.CF 111277

682

684

Cond.gaz cu probleme

Contracanal

S

Masurat : 53.647,70 m²

596

597

Strada Iardului

Strada Scutului

Strada Baedler

Bahnei Trading

Aqua Club Etatis

E68

1000 ft

image © 2023 CNES / Airbus

Strada





Teren intravilan 10 ha in Valea Avrigului Sibiu

Avrig, zona Central

1.180.000 €

Alexandra Lascu
Agent
VISION HOME

Anunț urmărit
de 2 utilizatori
0365
Apelează acum.

Trimite mesaj

Vezi hartă

Descriere

Vision Home va propune spre vânzare acest teren intravilan situat în Valea Avrigului din Sibiu. Terenul are o suprafață de 100000 mp cu o deschidere la drum de 320 m cu acces din două străzi. Regimul tehnic de înălțime maximă permisă este P+2E+M, iar utilitățile se află în imediată apropiere respectiv la 300 m distanță. Terenul se pretează pentru următoarele activități: unități de cazare, săli de evenimente, spații de agrement, relaxare, sport, panouri fotovoltaice, lacuri piscicole și de agrement. Terenul se află la o distanță de 30 km de Sibiu, fiind o zonă turistică renumită și cu o vedere inedită către Munții Făgăraș. Prețul de vânzare al terenului este de 1.180.000 euro negociabil.

Specificații

ID Anunț: XC4Q13018

Actualizat în 24.10.2023

Suprafață teren:	100000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă



Detalii de contact



Alexandra Lascu
Agent
VISION HOME PRO

0369 630 745

Apelează acum

 Trimite mesaj

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**
 De 10 ani găsim credite care-ți vin în bine.

imobiliare.ro
finance

SIMULEAZĂ CREDIT

Teren de vanzare Valea Avrigului 2100 mp intravilan langa Dino...

Avrig, zona Central

15,71 €/mp **33.000 €** Rate de la 826 Ron/lună

Andrei Cernomoret
 Consultant imobiliier
 ATUM IMOBILIARE **PRO**

0752 836 292
 0785 022 279

Trimite mesaj

Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: XC741301P

Actualizat în 30.10.2023

Suprafață teren: **2100 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **10 m**

Nr. fronturi: **1**

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren de vanzare situat în intravilanul localității Avrig, având o suprafață generoasă de 2100 mp, situat pe Valea Avrigului, o zonă deosebit de frumoasă și liniștită, perfectă pentru



relaxare si recreere. De asemenea, se afla in imediata apropiere a Dino Park, un loc de atractie pentru familii cu copii, ceea ce face acest teren si mai atractiv pentru cei care doresc sa investeasca in zona. Situat pe platou, terenul ofera o priveliste panoramica deosebita catre muntii Fagaras, reprezentand o oportunitate deosebita pentru cei care doresc sa-si construiasca o casa de vacanta sau sa investeasca in domeniul turistic. Terenul este disponibil la un pret excelent de doar 16 euro/mp, negociabil. ID1575 [citește mai puțin](#)

Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<input type="text" value="33.000 €"/>	1000000 €
Durată credit:	1 AN	<input type="text" value="30ANI"/>	30 ANI
Avans (4.950 €):	15%	<input type="text" value="15%"/>	80%

 Sumă creditată: **28.050 € (139.481 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

RATA LUNARĂ 826RON

[Află cât poți obține](#)

[Discută cu un consultant financiar](#)

Detalii de contact

Andrei Cernomoret
Consultant imobiliar
ATUM IMOBILIARE 

0752 836 292

0785 022 279

 [Trimite mesaj](#)



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**
De 10 ani găsim credite care ți vin bine

imobiliare.ro
finance

SIMULEAZĂ CREDIT

Teren de vanzare in Avrig zona Valea Avrigului 2800 mp

Avrig, zona Central

15,71 €/mp **44.000 €** Rate de la 1.102 Ron/lună

Andrei Cernomoret

Consultant imobiliar
ATUM IMOBILIARE **PRO**

0752 836 292

0785 022 279

Trimite mesaj

Vezi hartă

Specificații

ID Anunt: XC741302M

Actualizat in 28.11.2023

Suprafață teren:	2800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	42 m
Nr. fronturi:	2

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren de vanzare in Sibiu localitatea Avrig zona turistica Valea Avrigului, in suprafata de 2800 mp, ce dispune de doua deschideri stradale de 60 m si respectiv 42 m, ideal pentru o constructie



cabana sau o afacere in domeniul turistic.

Proprietatea ofera o vedere panoramica asupra muntilor Fagaras, fiind situata intr-un cadru natural deosebit.

Curentul electric este la o distanta de aproximativ 100 m fata de limita proprietății, facilitând astfel conectarea și alimentarea clădirilor și echipamentelor necesare pentru activitatea turistică sau rezidentiala. În ceea ce privește aprovizionarea cu apă, terenul oferă posibilitatea amenajării unei fântâni, asigurând astfel resursa de apă necesară. Pentru sistemul de canalizare, se recomandă amplasarea unei fose septice, astfel încât să se asigure gestionarea adecvată a deșeurilor.

Datorita amplasamentului si deschiderii stradale generoase, acest teren este perfect pentru investitii in domeniul turismului sau pentru construirea unei locuinte personale. Accesul catre proprietate se face in conditii decente, calea de acces permite accesul facil catre si dinspre proprietate.

Valoarea terenului este de 44000 euro negociabil. ID intern: 1866.

[citește mai puțin](#)

Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	44.000 €	1000000 €
Durată credit:	1 AN	30ANI	30 ANI
Avans (6.600 €):	15%	15%	80%

 Sumă creditată: **37.400 € (185.975 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

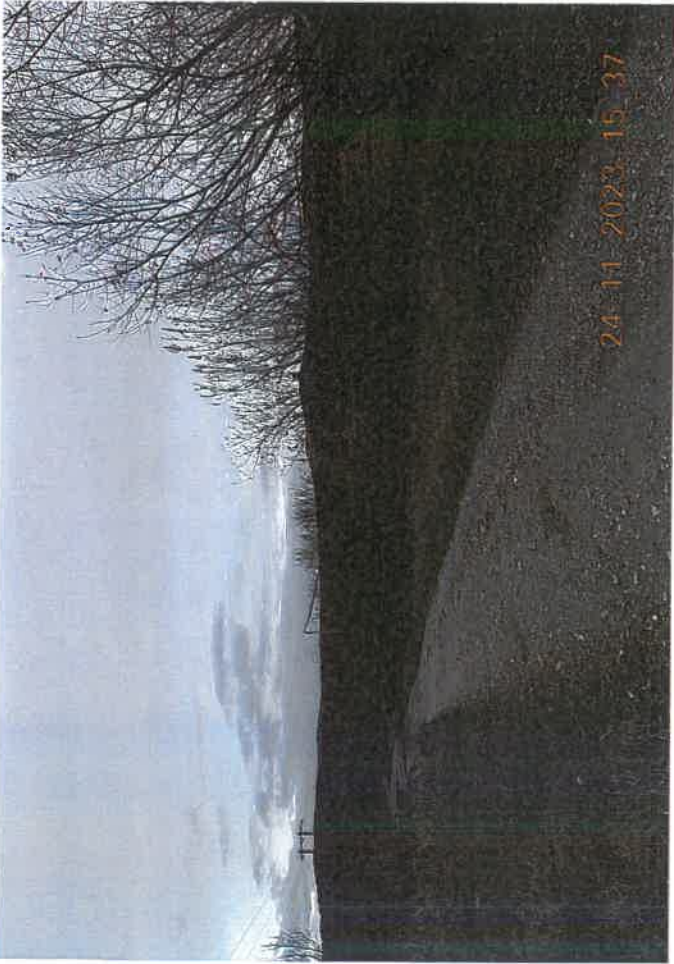
RATA LUNARĂ 1.102RON

[Află cât poți obține](#)

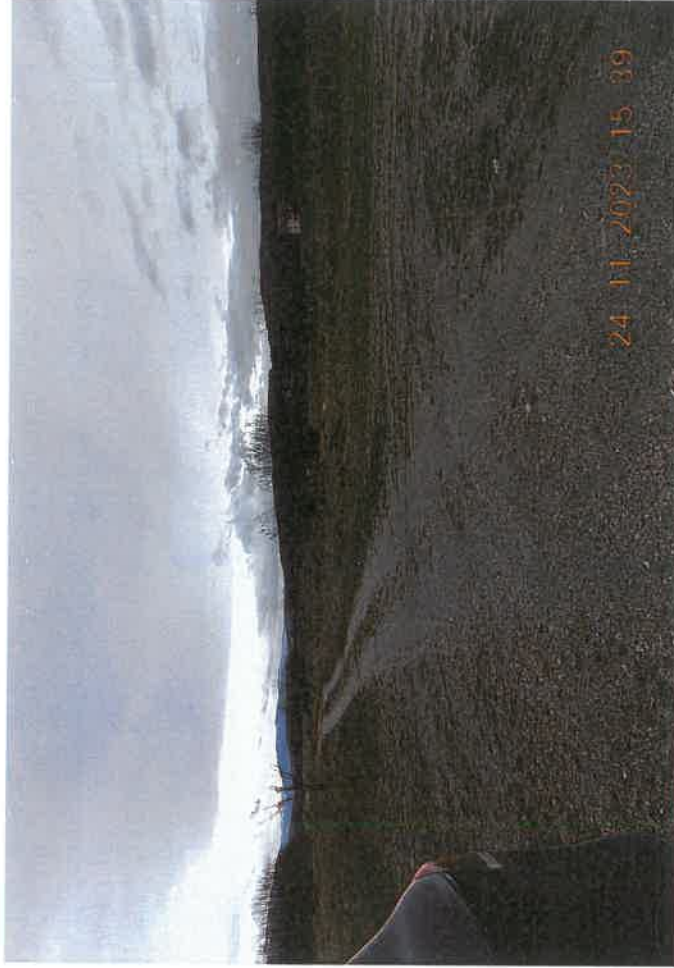
[Discută cu un consultant financiar](#)

Detalii de contact

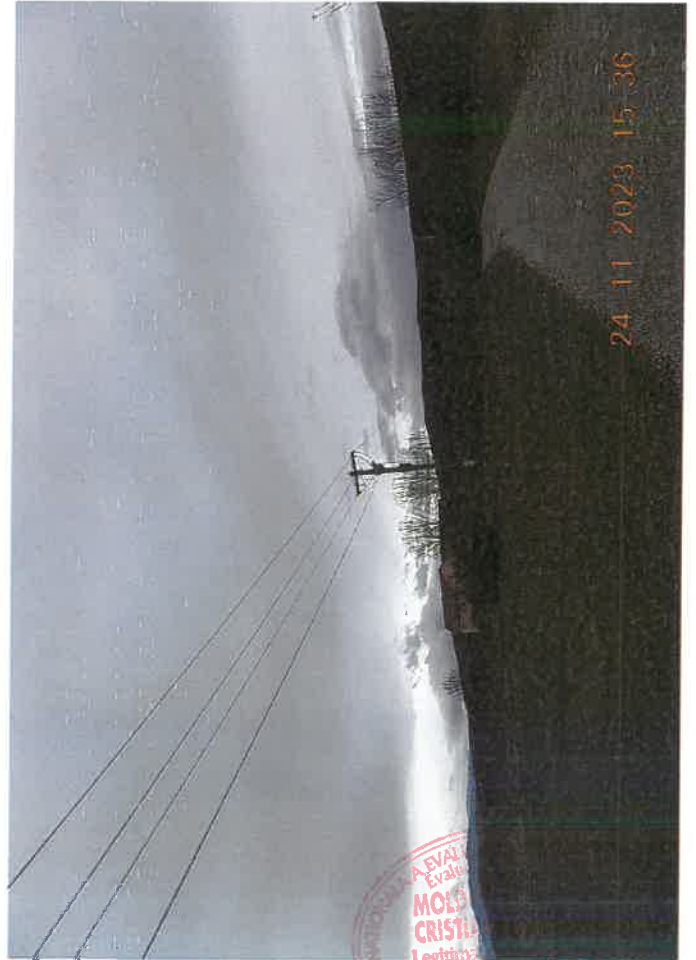




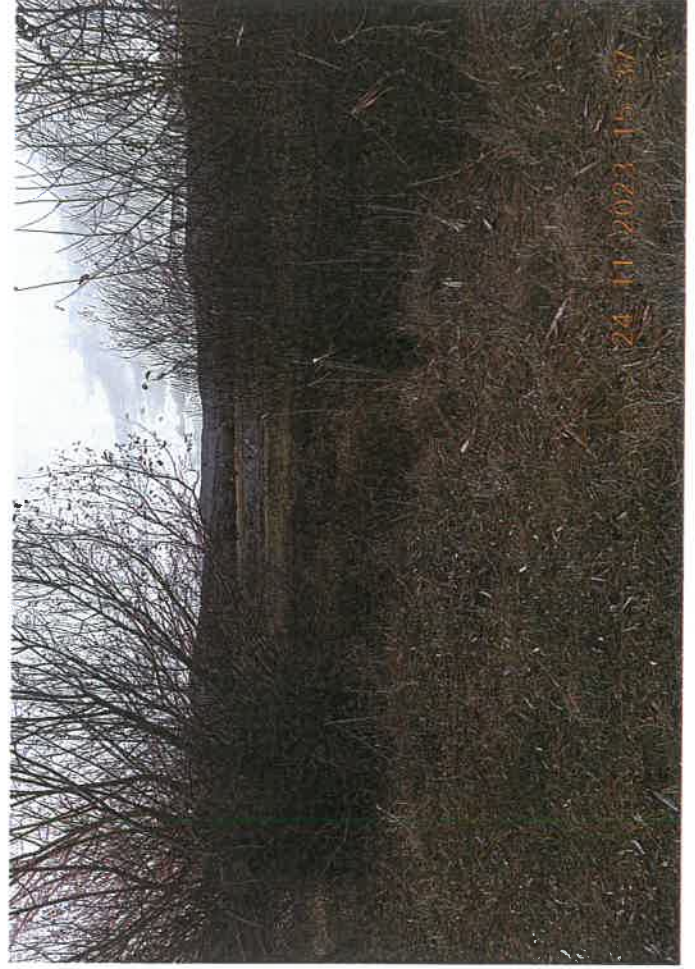
24.11.2023 15:37



24.11.2023 15:39

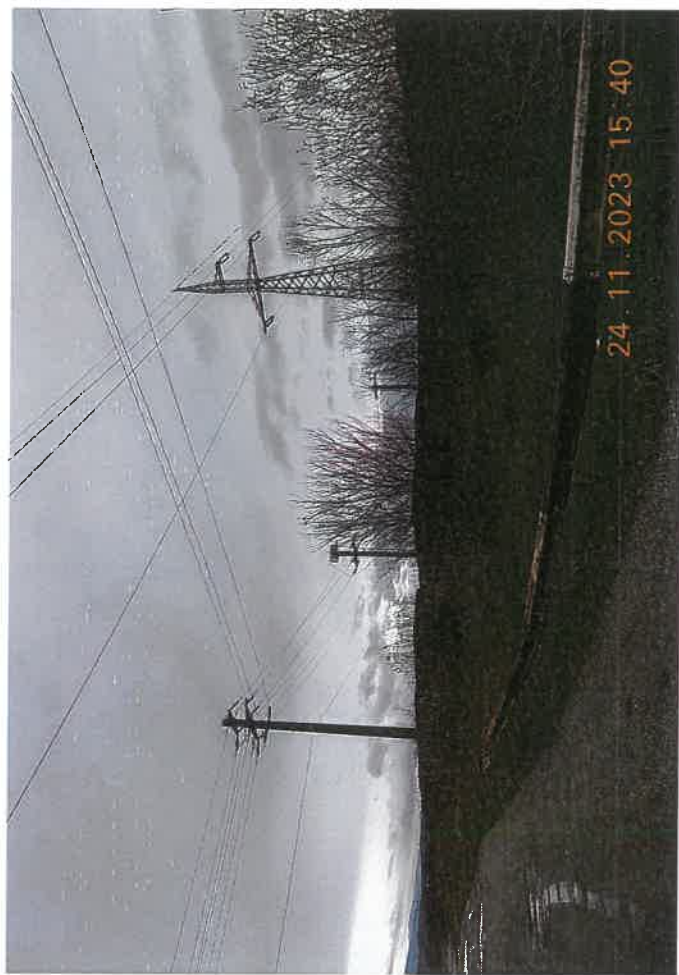
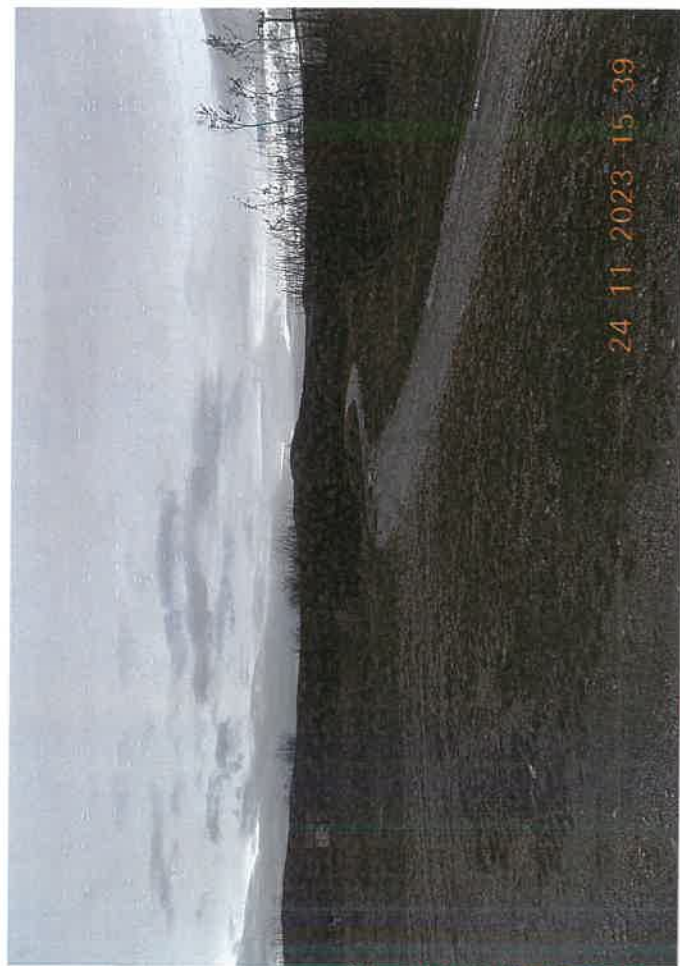
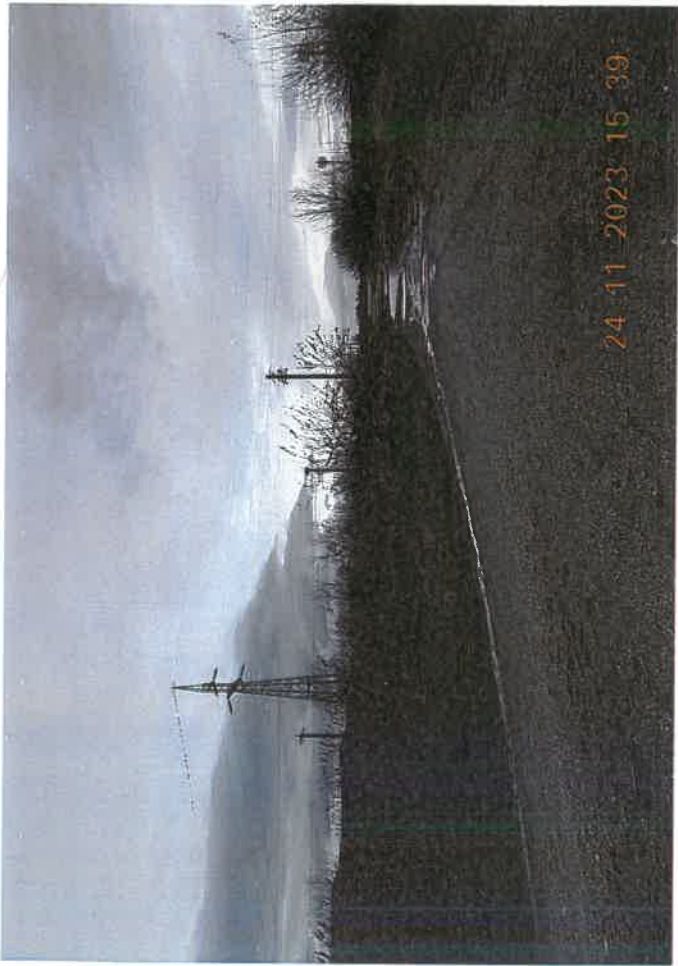


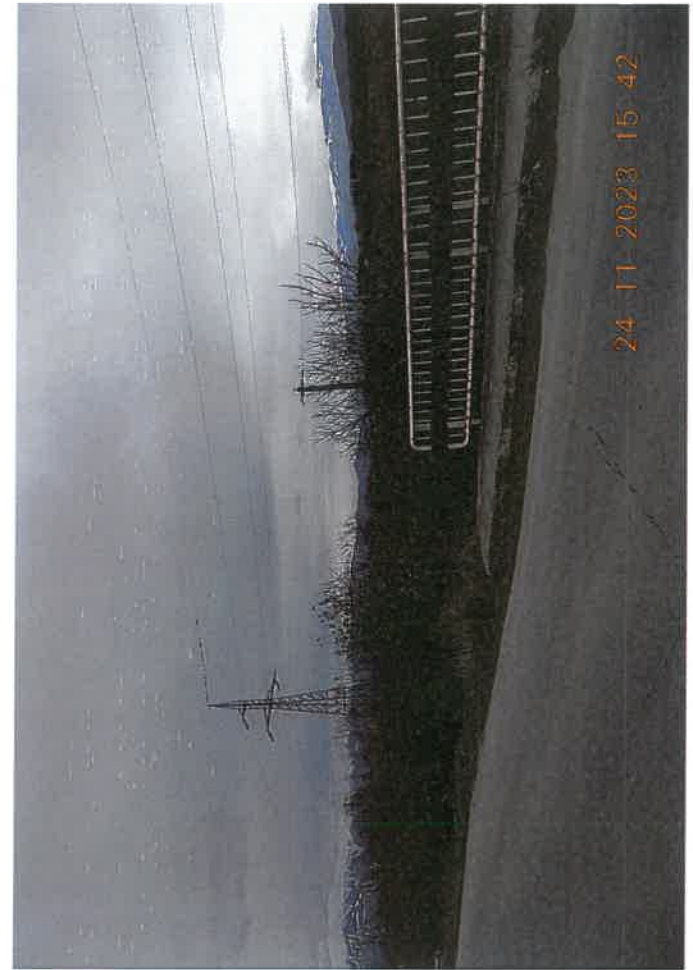
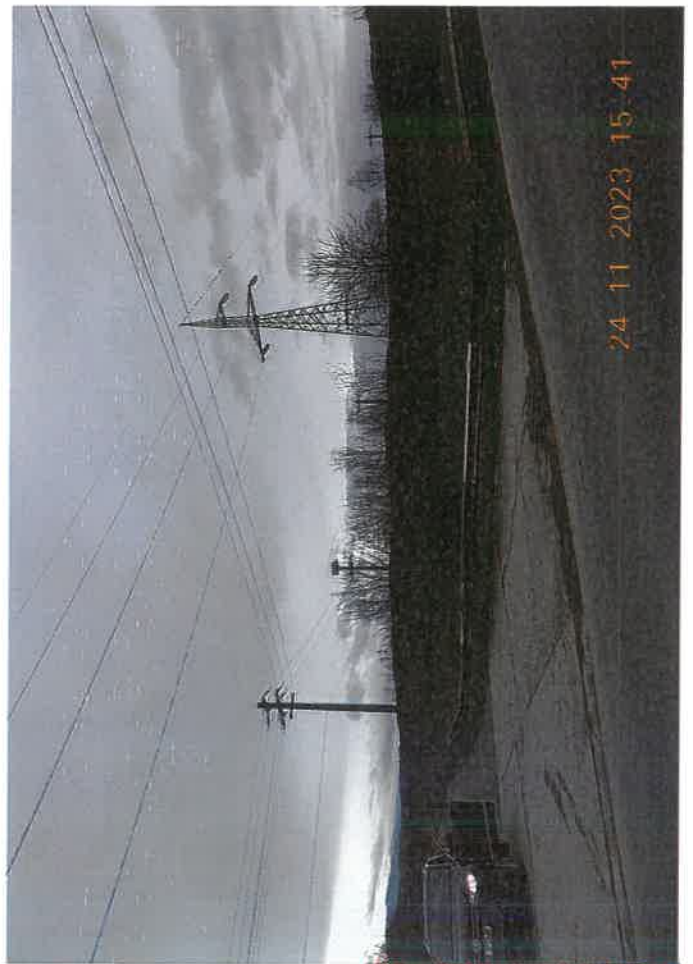
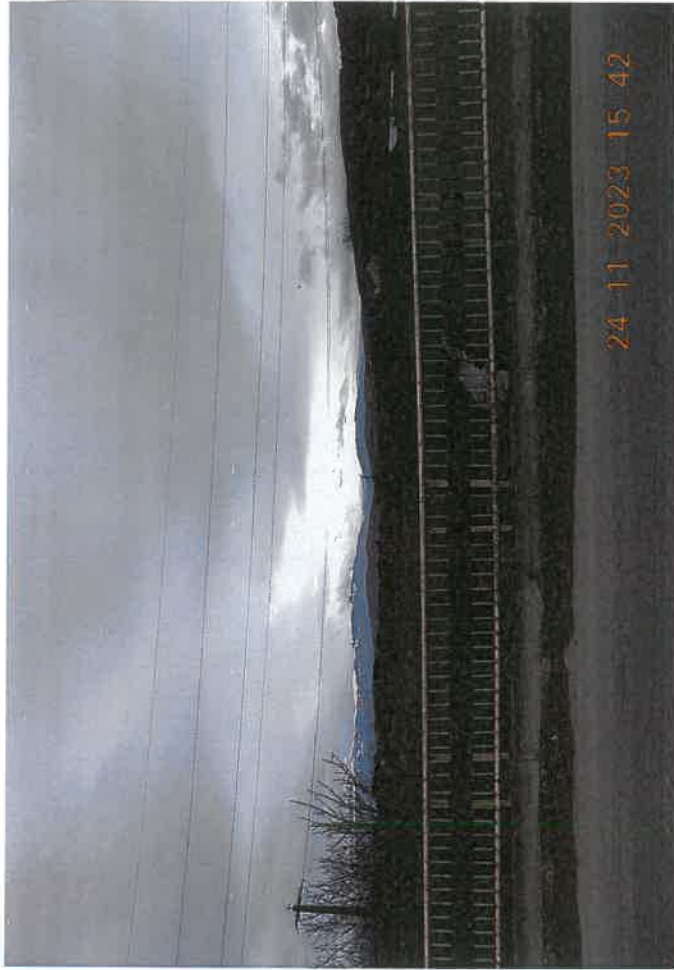
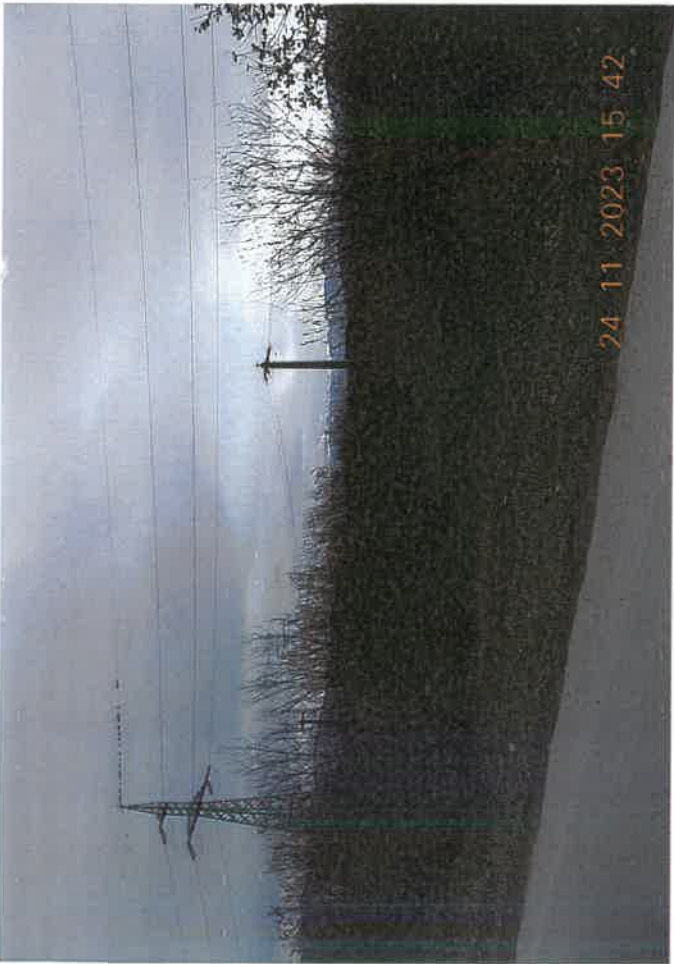
24.11.2023 15:36



24.11.2023 15:37

ANEXA 1
EVALUAREA
MOLDOVA
CRISTINA
Legitimă
Valabilă 2022
Ștefan: E1, EPI, EPI
ANEXA 1 • ANEXA 1 • ANEXA 1





CRISTIAN SODAN
Licență nr. 14502
15.08.2023
Specializarea: F., EP, ESM
S.C. INGENIERI