



## HOTĂRÂREA NR. 11/2024

privind aprobarea vânzării imobilului teren înscris în CF nr. 111544 Avrig nr.top 111544,  
aferent unei construcții proprietate privată

Consiliul Local al orașului Avrig, întrunit în ședință ordinară la data de 31 Ianuarie 2024;

### **Luând act de:**

- Proiectul de hotărâre nr. 11/2024 inițiat de Primarul orașului Avrig;
- Cererea nr.10.865/19.09.2016 înaintată de domnul Ioan JIGA, cu domiciliul în Avrig, strada Râului, nr.55, prin care solicită cumpărarea terenului care asigură accesul spre proprietatea acestuia;
- Raportul de evaluare nr. 5/18.01.2024 pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren în suprafață de 205 mp, înscris în CF 111544 Avrig, situată în Avrig, str. Râului FN, de SC CMB SMART EVAL SRL;
- HCL nr. 127/2023 privind aprobarea documentației cadastrale de dezmembrare a imobilului teren înscris în CF 107231 Avrig, nr. cadastral 107231, proprietatea orașului Avrig, județul Sibiu;
- Referatul de aprobare nr. INT323/23.01.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre și raportul de specialitate întocmit de Compartiment Lucrări Publice, Administrare Patrimoniu și Fond Locativ, înregistrat sub nr. INT338/25.01.2024;
- 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. 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. 10 alin. (2) și art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificări și completări ulterioare;
- f) art. 553 alin. (1) și alin. (4), art. 555 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- g) art. 354, art. 355 și art 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**Ținând cont** de faptul că imobilul înscris în CF nr. 111544 Avrig nu face parte din domeniul public al orașului Avrig, aprobat prin HG nr. 978/2002-Anexa nr. 5, nu face parte din domeniul public al statului, nu face obiectul legilor reparatorii și nici obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată,

**În temeiul** art. 5 lit j), art. 75 alin (1), lit b), art 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit a), art. 287 lit. b) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1 (1)** Se atestă apartenența la domeniul privat al orașului Avrig a imobilului situat în intravilanul orașului Avrig, înscris în CF nr. 111544 Avrig, nr. top 111544, în suprafață de 205 mp, având categorie de folosință curți construcții.

**(2)** Inventarul domeniului privat al orașului Avrig aprobat prin HCL 25/2007 se completează în mod corespunzător cu terenul identificat la alin. (1), conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.2** Se însușește raportul de evaluare nr. 5/18.01.2024 pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren în suprafață de 205 mp, înscris în CF 111544 Avrig, situată în Avrig, str. Râului FN, de SC CMB SMART EVAL SRL, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3 (1)** Se aprobă vânzarea imobilului teren în suprafață de 205 mp, înscris în CF 111544 Avrig, situat în Avrig, str. Râului FN, cu exercitarea dreptului de preemțiune la cumpărarea terenului în favoarea deținătorului construcției extratabulare edificate pe acest teren, **domnul Ioan JIGA.**

**(2)** Prețul total de vânzare pentru imobilul prevăzute la art. 1 este de 18,42 euro/mp respectiv 3.780 de euro, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 2.

**(3)** Proprietarul construcției prevăzute la alin. (1) va fi notificat în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri și își poate exprima oțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**(4)** Cheltuielile ocazionate cu evaluarea terenului și încheierea contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

**Art.4** Se mandatează primarul orașului Avrig **domnul Adrian-Dumitru DAVID**, să semneze actele autentice ce decurg din prezenta hotărâre.

**Art.5** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul orașului Avrig prin intermediul compartimentului de specialitate.

**Art.6** 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.7** 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 31/01/2024**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ**  
Doru TEODORESCU

**Contrasemnează**  
**SECRETAR GENERAL**  
Mircea GRANCEA

Difuzat: 1 ex. Instituția Prefectului județul Sibiu, 1 ex: Primar, 1 ex: Dosar ședință, 1 ex: Notar Public

Nr. total consilieri	Nr. consilieri prezenți	Voturi pentru	Voturi împotriva	Abțineri
17	17	17	-	-

**JUDEȚUL SIBIU**

**Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Avrig**

**Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Avrig, jud. Sibiu  
actualizat conform HCL Avrig nr. 11/2024**

<b>Secțiunea 1. Bunuri imobile</b>						
<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar lei</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
0	1	2	3	4	5	6
1.	8.1	Teren	Imobil teren în suprafață de 205 mp, situat în intravilanul orașului Avrig, str.Râului, nr. 55, categoria de folosință - curți construcții	2024	18.790 lei	CF 111544 Avrig HCL Avrig nr. 11/2024

**PRIMAR**  
Adrian-Dumitru DAVID

**SECRETAR GENERAL**  
Mircea GRANCEA

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Doru TEODORESCU

Contrasemnează  
**SECRETAR GENERAL**  
Mircea GRANCEA

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

Nr.5/18.01.2024

**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**

**Avrig, str.Raului FN**

**CF 111544 Avrig cad.111544**

**CLIENT:**

**ORASUL AVRIG**

**EVALUATOR**

**Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

**AUTORIZAT:**

- 18 ianuarie 2024 -



**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 34837357/15.01.2024 am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara specificata – teren Avrig, str.Raului FN, identificat in CF Avrig nr.111544, nr.cad.111544, in vederea stabilirii valorii de piata a acestuia.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 18.01.2024, indica valoarea de piata de :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>91,67 RON/mp 18,42 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 205 mp</b>	<b>18.790 RON 3.780 EURO</b>

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 instrainarii proprietatii imobiliare
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs euro : 4,9752 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 evaluarii.....	.....
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 evaluarii 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 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. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun 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.

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

### **2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat**

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

- *Proprietar*: **ORASUL AVRIG**

- *Utilizatorii desemnati* 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 instrainării.

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Proprietatea imobiliara evaluata este:

- a. Teren intravilan curti constructii situat in Avrig, str.Raului FN, identificat in CF Avrig nr. 111544, nr. cad.111544 in suprafata de 205 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.).

→ **Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare, stabilita la momentul efectuării lucrării si in condițiile de piata 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 valorii 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 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 adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției**

**Data evaluării** este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 18.01.2024.



\*\*\*\*\*

Data raportului de evaluare este 18.01.2024. Data inspecției proprietății : 16.01.2024.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9752 lei.

## **2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurător. Natura, specificățiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

## **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 informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele 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 și 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 estimata pentru proprietatea identificata în raport.

2. Evaluatorul nu a facut 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 fracționate 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 și/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 29 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile 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.18121/23.11.2023, prezentat in anexele prezentului raport;
- Planse cadastrale, acte de dezmembrare si planuri topografice detaliate ale terenului;

**TEREN Intravilan**

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Siblu

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	111544	205	Teren partial imprejmuit.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>12784 / 18/08/2023</b>		
Act Notarial nr. 1034, din 17/08/2023 emis de Salomie Ioan Cristian;		
B1	Se înființează cartea funciara 111544 a imobilului cu numărul cadastral 111544 / UAT Avrig, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107231 înscris în cartea funciara 107231;	A1
Act nr. -, din 29/06/1971 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, de la localizare încheierea nr. 2573 din 29/06/1971; dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1 / B.5
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 107231/Avrig, înscrisă prin încheierea nr. 2573 din 29/06/1971;		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111544	205	Teren parțial împrejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

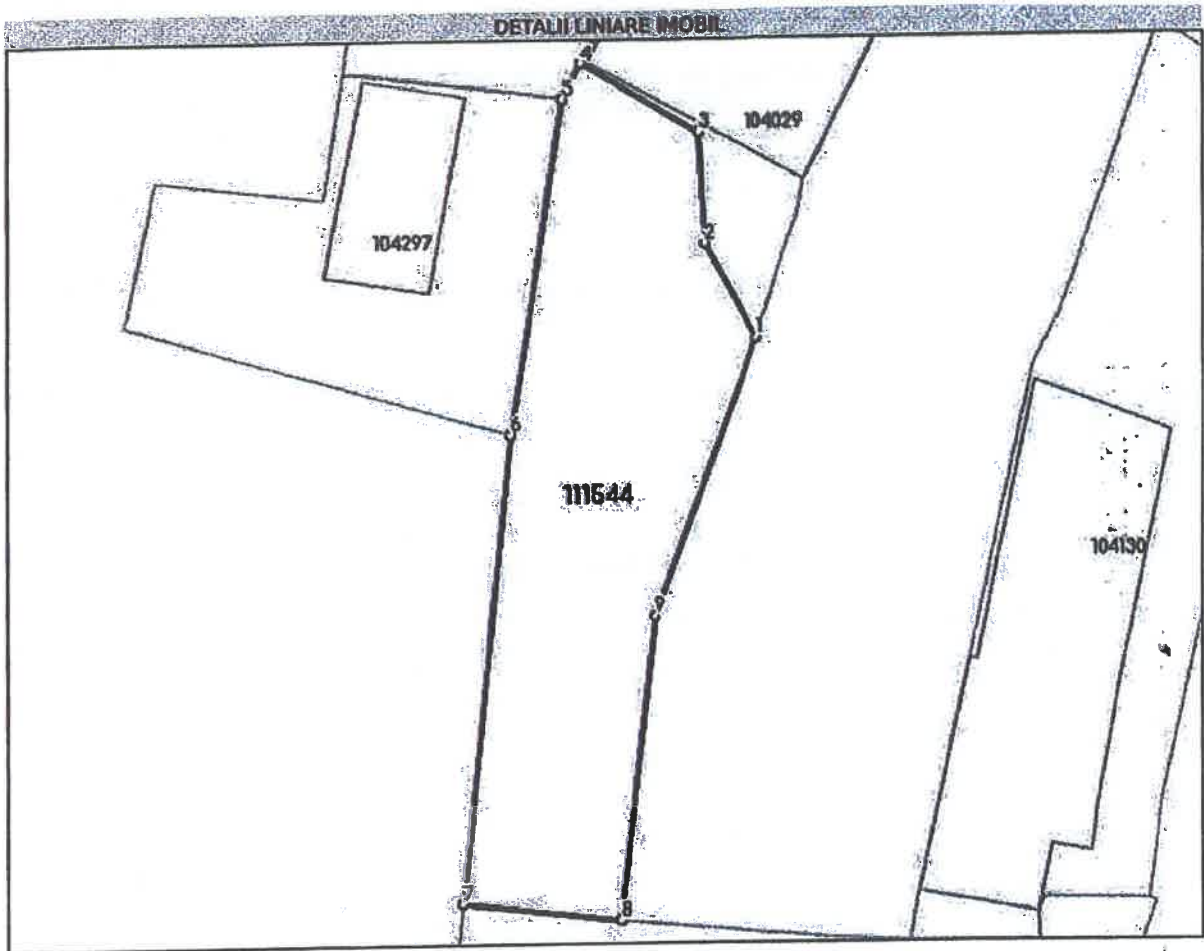
**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	205	-	.	.	

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*



Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

➔ In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *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, oras si vecinatati**

➤ Cateva date generale despre Avrig, judetul Sibiu :

**Avrig** (în dialectul săsesc *Frek, Fraek*, în germană *Freck, Fryk*, în maghiară *Felek*) este un oraș în judetul 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 Șelimbăr 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 Tălmaciu

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 „terragium” 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 „șădulelor”, 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 stânjani (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 săcădătenilor 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.<sup>[1]</sup> 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.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,82%), dar există și minorități de greco-catolici (1,94%), baptiști (1,04%) și evanghelici-luterani (1,01%). Pentru 6,23% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[4]</sup>

➤ Terenul se afla in intravilanul localitatii Avrig, zona periferica, zona destinata caselor de locuit.

#### **4.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului**

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 16.01.2024. Evaluatorul a identificat proprietatea imobiliară baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a consultat baza de date a ANCPPI – geoportal.ancpi.ro :

Terenul evaluat se afla amplasat in Avrig, str.Raului, zona periferica.

Terenul are o forma relativ regulata.

Accesul se face direct din strada pietruita.

Din punct de vedere al exintei utilitatilor, se retin urmatoarele aspecte:

- In apropierea proprietatii EXISTA utilitatile urbane – energie electrica, gaz, apa.

##### **Caracteristicile zonei**

Zona in care se afla terenul este relativ slab circulata iar nivelul fonic este normal. Gradul de poluare este la un nivel mediu. In zona nu se afla institutii de invatamant mediu/liceal sau superior/universitar. Terenul nu se afla in apropierea statiilor pentru transport urban/judetean. Ambientul este linistit si 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 autoreglementează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde 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 Avrig sunt bazate în primul rând pe terenuri destinate clădirilor rezidențiale. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Sibiu precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitori 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 între 500-1.000 mp, cu utilități cât mai aproape de limita de proprietate, cu fronturi la strada generoase, 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 2021. 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 20-60 Euro/mp.

#### **4.2 Analiza cererii**

Cererea de terenuri de constructii se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea locuinte.

In general cererea pe piata imobiliara, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat, se incadreaza in intervalul preturilor de 30-50 euro/mp.

Cererea de imobile in zone similare pastreaza trendul national, situandu-se la jumatatea ofertei.

#### **4.3 Analiza ofertei**

Ofertele competitive sunt ale persoanelor fizice, dar acestea se refera doar la terenuri construibile.

Preturile de oferta pentru terenuri construibile sunt cuprinse in intervalul 36-60 euro/mp functie de suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

→ Exista mai multe oferte in acest moment pentru terenuri in zona, care se refera la teren liber 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 construibila, atractiva, cladiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

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

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietății, dupa cum urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Agricola	nu	nu	nu	nu
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala/Birouri	da	da	da	nu
Rezidentiala	da	da	da	da

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea rezidentiala, **CMBU a terenului considerat construit**

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat in considerare, ca utilizare probabila, construirea unor case sau a unor anexe gospodaresti. In urma analizei de piata efectuate au rezultat urmatoarele concluzii : terenul de evaluat are destinatie de teren de constructii, lucru evidentiat si de planul urban zonal..

➔ *Avand in vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea rezidentiala .*

**6. Abordarea in evaluare si 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 piata**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare



subiect, prin compararea acestuia 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 si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si 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 asemanările 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 estimata având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

- Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare, si
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii și dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	205	1017	3021	1150
Preț ofertă / vânzare (€)	x	54,990	90,000	65,000
(ron)		273,586	447,768	323,388
(€/mp.)		54.07	29.79	56.52
(ron/mp.)		269.01	148.22	281.21
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
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	Avrig Raului	Avrig	Avrig	Avrig



\*\*\*\*\*

		Canepii	Malului	Serbota
Suprafața (mp.)	205	1017	3021	1150
Destinație (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile - gaz	da	da	da	da
- energie electrică	da	da	da	da
- alimentare cu apă	da	da	da	da
- canalizare	da	da	da	da
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.)	205	1017	3021	1150
Preț ofertă / vânzare (€/mp)	x	54.07	29.79	56.52
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
Marjă de negociere din piața specifică (%)		-5.0%	-3.0%	-5.0%
Cuantum ajustare (€)		-2.7	-0.89	-2.83
Preț ajustat drept de proprietate		51.37	28.90	53.69

#### Elemente specifice tranzacționării

Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		51.37	28.90	53.69
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		51.37	28.90	53.69
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de finanțare		51.37	28.90	53.69
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat condiții de vânzare		51.37	28.90	53.69
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Cuantum ajustare (%)	Data eval.	0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de piață		51.37	28.90	53.69

#### Elemente specifice proprietății

Localizare	Avrig Raului	Avrig Canepii	Avrig Malului	Avrig Serbota
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	-15.0%	-20.0%
Cuantum ajustare (€)		-5.14	-4.34	-10.74
Preț ajustat localizare		46.23	24.57	42.95

#### Caracteristici fizice

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Suprafața (mp.)	205	1017	3021	1150
	ajustare față de suprafață	-812	-2816	-945
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-25%	-20%
Cuquantum ajustare (€)	€ 0.02	-9.25	-6.14	-8.59
Preț ajustat suprafață		36.99	18.42	34.36
Destinație (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat destinație		36.99	18.42	34.36
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	-1.72
Preț ajustat amenajări exterioare		36.99	18.42	32.64
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat topografie / relief		36.99	18.42	32.64
Utilități disponibile - gaz	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - gaz		36.99	18.42	32.64
- energie electrică	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - energie electrică		36.99	18.42	32.64
- alimentare cu apă	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - alimentare cu apă		36.99	18.42	32.64
- canalizare	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat - canalizare		36.99	18.42	32.64
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		36.99	18.42	32.64
Cheltuieli pentru aducerea în stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat cheltuieli		36.99	18.42	32.64
Ajustare totală netă absolută (€)		-17.08	-11.37	-23.88
Ajustare totală netă procentuală (%)		0.00%	0.00%	0.00%
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		<b>17.08</b>	<b>11.37</b>	<b>23.88</b>
Ajustare totală brută procentuală (%)		0.03%	0.01%	0.04%
Număr ajustări		2	2	3
Conform GEV 630 / art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (comp. 2), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au			euro/mp	18.42
			ron/mp	91.67

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

efectuat c		EURO	3,780
curs "euro" la data evaluării	4.9752	RON	18,790

**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 3.780 euro, respectiv 18.790 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 această abordare.

## **7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale**

Abordările în evaluare au condus la următoarele rezultate :

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

Abordarea prin piata :

<b>Valoare totala a terenului 205 mp</b>	<b>18.790 RON</b> <b>3.780 EURO</b>
--	--

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- 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 :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>91,67 RON/mp</b> <b>18,42 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 205 mp</b>	<b>18.790 RON</b> <b>3.780 EURO</b>

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. 111544 Avrig

Nr. cerere	18121
Ziua	23
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100161210428



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111544	205	Teren parțial împrejmuit.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>12784 / 18/08/2023</b>		
Act Notarial nr. 1034, din 17/08/2023 emis de Salomie Ioan Cristian;		
B1	Se înființează cartea funciara 111544 a imobilului cu numărul cadastral 111544 / UAT Avrig, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107231 înscris în cartea funciara 107231;	A1
Act nr. -, din 29/06/1971 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, de la localizare încheierea nr. 2573 din 29/06/1971;; dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1 / B.5
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 107231/Avrig, inscrisa prin incheierea nr. 2573 din 29/06/1971;</i>		

#### C. Partea III. SARCINI .

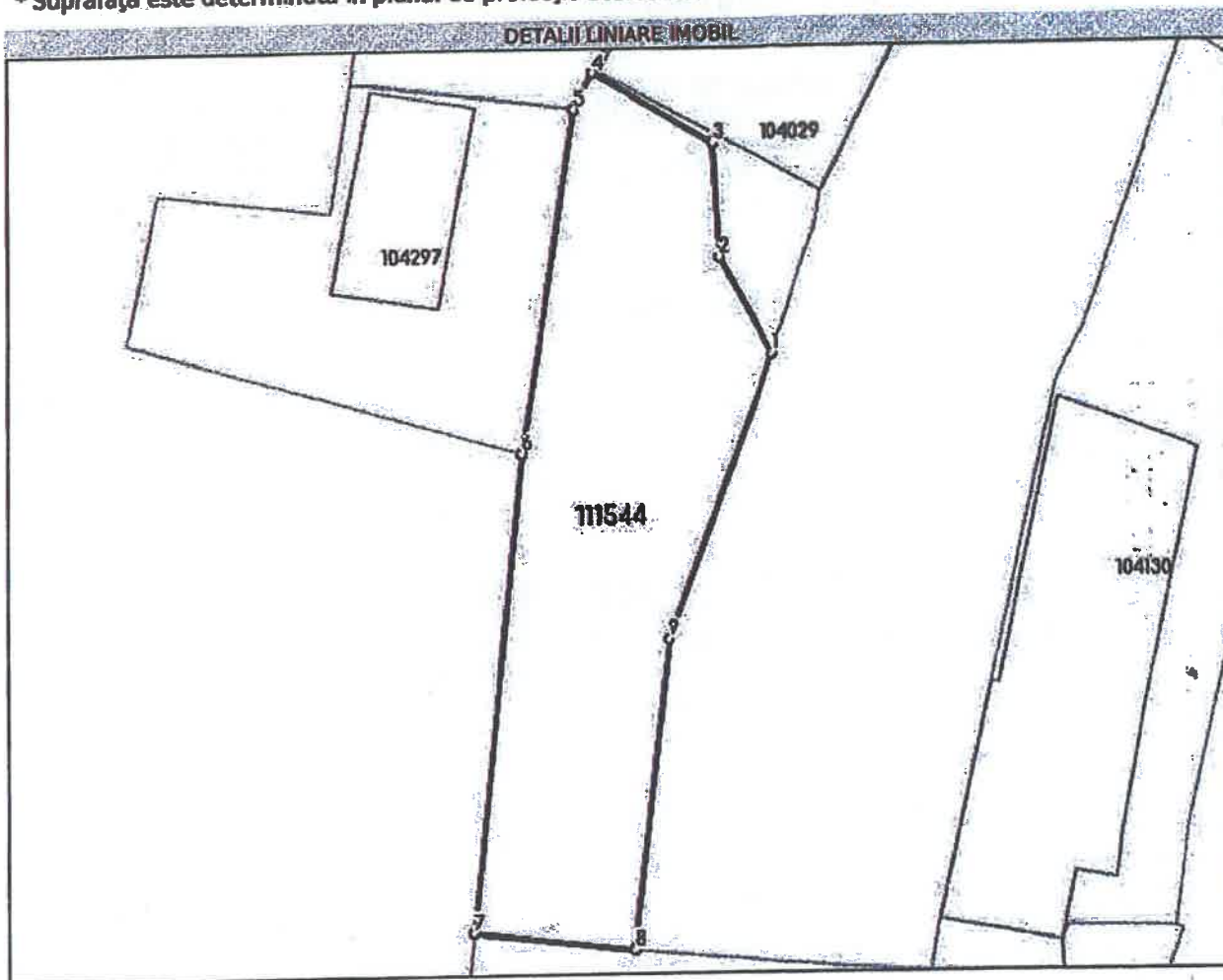
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111544	205	Teren parțial împrejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	205	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.067
2	3	4.093
3	4	5.191
4	5	1.476
5	6	12.565
6	7	17.562

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	6.091
8	9	11.433
9	1	11.043

\*\* 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. 263.

Data soluționării,  
21-12-2023

Data eliberării,  
1/1

Asistent Registrator,  
ROXANA ȘTEFAN

  
(parafa și semnătura)

Referent,

  
(parafa și semnătura)

12. IAN. 2024



← [Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Sibiu > Avrig > Teren intravilan pentru construcție casa în Avrig



Ag. Imobiliară  
Idra la Alina  
0751-791.502.

teren constructiv, plan  
utilitatăți la cererea prop  
anexă proiect  
moșie sub

## Teren intravilan pentru construcție casa în Avrig

Strada Canepii, Avrig, Sibiu

**54 990 €**

[Propune un preț](#)

Rata estimată: 1.356 RON /lună

Avans: 40.830 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

## Prezentare generală

Suprafață utilă	1.017 m <sup>2</sup>
Tip teren	Intravilan
Locație	urbana
Dimensiuni	deschidere 17 m
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	agenție

## Descriere

TEREN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUCȚIE CASA ÎN AVRIG!

COMISION 0 CUMPARATOR!

Ofertă spre vânzare teren intravilan în Avrig la ieșire din Avrig spre Valea Avrigului.

Accesul pe teren se face dintr-o stradă asfaltată pe o stradă pietruită.

Dispune de o suprafață de 1017 mp conform extrasului de carte funciara, și o deschidere de 17 m.

Este îngrădit cu gard cu stalpi de fier groși și gard din plase sudate de fier.

Pe teren se află curentul trifazic și în fața terenului este apă.



Gazul si canalizarea sunt la 20 m de teren.

Conform certificatului de urbanism se pot face constructii cu un regim de inaltime pana la 2 etaje respectiv: P+ 1 E+ M cu urmatoari indicatori: POT: 35% si CUT: 0,9.

Se afla intr-o zona de case , constructii noi, o zona care a luat amploare in ultimii ani. Privelistea este foarte frumoasa catre munti iar zona este foarte linistita.

Se preteaza pentru o casa de locuit, pensiune pentru investitie, cabana, etc.

Este lipsit de sarcini, are cadastru si este intabulat.

PRET: 54.990 EURO NEGOCIABIL

Pentru informatii suplimentare va stam la dispozitie la nr de telefon: 0751791502

Alina Izdraila- consultant imobiliar

putin ^

### Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

 **Notifică-mă despre anunțuri similare**

## Particularități

Gard

da

Media

apă curentă

Tip acces

asfaltat

Imprejurimi

fără informații

## Harta



## Teren Avrig / Strada Malului

Avrig, zona Central

29,79 €/mp **90.000 €** Rate de la 2.221 Ron/lună

*terea intravilan la constructii  
accres de la propriet  
urbanitati a nou  
negociabil.*

Cristian Constantin  
Sales Associate  
AGENȚIE IMOBILIARĂ RE/MAX XUX INVESTMENT (PRO)

0744 565 662  
0371 306 055

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Descriere

COMISION 0 PENTRU CUMPARATOR

2 parcele alaturate (se vand doar impreuna) din intravilanul orasului Avrig in suprafata totala de 3021 mp- printre ultimele din aceasta categorie cu destinatie atat pentru locuinte cat si pentru activitati industriale.

Terenurile sunt situate la intersectia strazilor Nicolae Balcescu si Tudor Vladimirescu. Impreuna au o deshidere de 114 ml la drum - momentan pietruit dar urmeaza a fi asfaltat.

Din certificatul de urbanism rezulta un procent de utilizare al terenului (POT) de maxim 20%, un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de maxim 0,3 si regim de inaltime P+1E, adica o amprenta la sol a constructiei de max. 604 mp si o suprafata desfasurata de max. 906 mp.

### Specificatii

ID Anunț: X7QU1303A

Actualizat în 14.12.2023

Suprafață teren: 3021 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 114 m

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### UTILITĂȚI

Sistem irigație  
Utilitati in zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, de pamant  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

#### ALTE CARACTERISTICI

La sosea

#### ALTE DETALII PREȚ



## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	90.000 €	1000000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (13.500 €):	15%	15%	80%

 Sumă creditată: 76.500 € (380.603 RON)

Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.75%

RATA LUNARĂ 2.221RON

Afiă cât poți obține

Discută cu un consultant financiar

## Detalii de contact

**Cristian Constantin**  
Sales Associate  
AGENȚIE IMOBILIARĂ RE/MAX XUX  
INVESTMENT 

**0744 565 662**  
0371 306 055

 Trimite mesaj





terenuri construibile case,oras Avrig, jud.Sibiu,comision 0

Avrig, zona Central

56,52 €/mp **65.000 €** Rate de la 1.604 Ron/lună

*teren cu serv. public  
acces direct  
utilitat. com. prop  
negociabil*

Daniel Petrica  
IMO VISAYAN SRL

0734 890 350  
Apelează acum

Trimite mesaj

Vezi hartă

Descriere

Agentie imobiliara va propune spre vanzare doua terenuri intravilane, construibile, situat in orasul Avrig, strada Serbotă, nr.59 si 67, jud. Sibiu, aproape de zona centrala a orasului si cu acces simplu, comod si rapid in orice directie, inclusiv drumuri nationale si autostrada.

Aceste terenuri au:

- suprafata totala de 1150 mp si cu deschidere (front stradal) la doua strazi publice de 20.07 ml, respectiv, 60.72 ml;
- suprafata totala de 1800 mp si deschidere (front stradal) la strada publica de 17.15 ml;

Toate utilitatile sunt in fata terenului.

Conform zonei terenul este situat in intravilanul localitatii Avrig, are acces din drum publice, nu are interdictii de construire, nu se afla in zona protejata, sunt admise locuinte cu regim de inaltime P+E, P+M, P+1+M, iar procentul de ocupare al terenului (POT) este de 35%;

Pretul de vanzare al terenului este de:

- 65.000 euro neg. suprafata de 1150 mp, comision cumparator 0.
- 99.000 euro neg. pt suprafata de 1800 mp, comision cumparator 0.

citește mai puțin

Specificatii

ID Anunt: XDB41300M

Suprafata teren: 1150 mp

Tip teren: constructii

Actualizat în 28.11.2023



Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

### DESTINAȚIE

agricol

## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<b>65.000 €</b>	1000000 €
Durată credit:	1 AN	<b>30 ANI</b>	30 ANI
Avans (9.750 €):	15%	<b>15%</b>	80%

 Sumă creditată: **55.250 € (274.880 RON)**

Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.75%

RATA LUNARĂ 1.604 RON

Află cât poți obține

Discută cu un consultant financiar

## Detalii de contact

**0734 890 350**  
Apelează acum





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Doru TEODORESCU

Contrasemnează  
SECRETAR GENERAL  
Mircea GRANCEA

