

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 10494 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

RAPORT DE EVALUARE

Concesiune teren intravilan in suprafata de 10494 m²

Solicitant: **Comuna Sadu**
Utilizator desemnat : **Comuna Sadu**
Evaluator: **Şerb Constantin Ovidiu**
Data evaluarii: **18.10.2023**



Raport nr. 41/U/2023

Cuprins

Cap. 1 Termeni de referință

Cap. 2 Prezentarea datelor

Cap. 3 Analiza pieței imobiliare

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Cap. 5 Evaluarea proprietății

Cap. 6 Reconciliere si analiza rezultatelor

Anexa 1 extrase CF

Anexa 2 incadrare in zonă

Anexa 3 fotografii ale proprietăților si a
vecinatăților

Anexa 4 comparabila 1

Anexa 5 comparabila 2

Anexa 6 comparabila 3

Cap. 1 Termeni de referință

Solicitant: Comuna Sadu

Destinatarul raportului: Comuna Sadu

Proprietatea evaluată: teren curti constructii, in suprafata de 10494 m²

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

Proprietar: Comuna Sadu.

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

Ipoteze și ipoteze speciale:

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

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

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

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

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

observate la data inspecției. Acest raport nu trebuie tratat ca un audit de mediu sau ca un raport de specialitate în construcții, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificările evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garanții asupra stării în care se afla imobilul evaluat și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe pe care le-ar putea produce.

În vederea stabilirii valorii proprietății imobiliare, evaluatorul își obține informații din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră ca aceste sunt reale și corecte. Conținutul acestui raport este confidențial și evaluatorul nu va dezvalui date din acest raport altor persoane decât cele desemnate.

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat la cerere de utilizatorii desemnați în concordanță cu standardele ANEVAR.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Clauze de nepublicare:

Acest raport de evaluare poate fi folosit doar de către utilizatorii desemnați și pentru scopul pentru care a fost întocmit, conținutul acestuia în totalitate sau în parte nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

Certificare:

Certific ca acest raport de evaluare pe care îl semnez, a fost elaborat în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că datele din raport sunt reale și corecte, sunt strict opiniile mele, nu sunt influențate de părțile implicate. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul sau cu beneficiarul raportului și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatul acestui raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori a imobilului, solicitare de client, de

beneficiarul raportului sau de alte persoane care au interese față de proprietatea imobiliară evaluată sau față de client. Onorariul acestei evaluări nu se face în funcție de obținerea unei anumite valori sau ca și procent din valoarea evaluată. În aceste condiții, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile raportului.

Standarde de evaluare:

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2020:

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

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

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

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

SEV104 Tipuri ale valorii

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare,

Data inspecției proprietății: inspectia a fost efectuată de către Șerb Constantin Ovidiu la data de **18.10.2023** în prezența reprezentantului instituției.

Data evaluării: **18.10.2023**

Data întocmirii raportului: **19.10.2023**

Tipul de valoare estimat:

În prezentul raport este estimată valoarea concesiunii proprietății subiect.

Valoarea a fost estimată prin:

A) Abordarea prin piață.

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

În urma aplicării abordărilor și a reconcilierii rezultatelor acestora s-a obținut valoarea concesiunii, la data de 18.10.2023, la valoarea de **3.676,88 euro/an** sau echivalent lei, la cursul BNR de 4,9676 lei/euro

Definiții:

Reglementări legale privind concesiunea

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesiunea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este Legea nr. 219/1998, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În secundă există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului. Conform Legii nr. 219/1998 “concesiunea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația

de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.” Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Drepturi patrimoniale

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

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

Valoarea de piață: reprezintă suma estimată a fi platită pentru o proprietate, la data evaluării, între un cumparator decis și un vanzator hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, cu prudență și fără constrângere. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Piață: O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Proprietate imobiliară: Proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:

- a) terenul;
- b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;
- c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Evaluator: Șerb Constantin Ovidiu, nr. Legitimatie 18417, specializare EPI, EBM

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată în vederea vânzării mobilului.

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4,9676 lei

Cap. 2 Prezentarea datelor

Date privind dreptul de proprietate și situația juridică:

Proprietar asupra teren este Comuna Sadu cu o cota de 1/1, dobândit prin Act Administrativ, Hotărârea 69 din 29.08.2019 emis de Consiliul Local al Comunei Sadu, Act Administrativ 83700 din 25.09.2019 emis de SDE Transilvania Sud, Act Notarial nr. 49 din 25.09.2021 emis de NP Draghici Flaviu Silviu.

Utilizarea actuală a proprietății: teren liber.

Descrierea constructiei:

- Nu este cazul

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

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

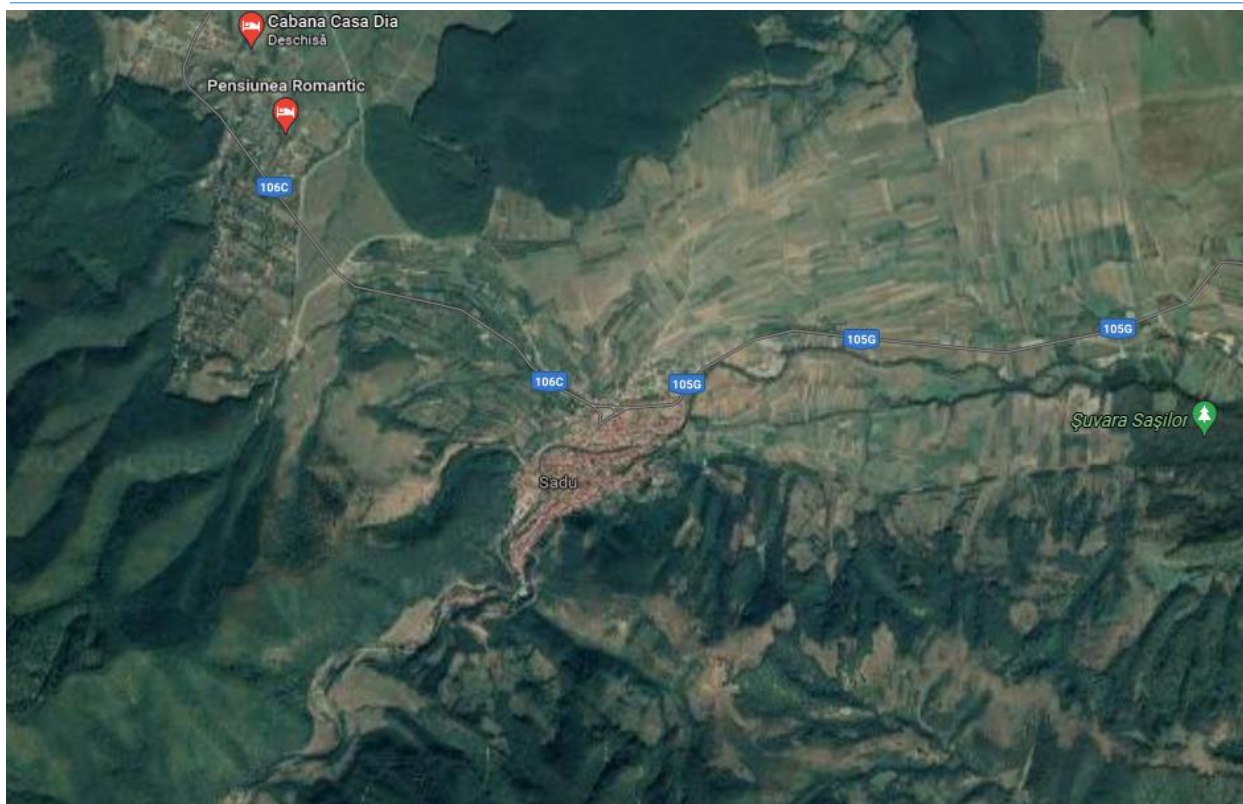
Economie

Economia Comunei Sadu se bazează pe:

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

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

- amenajări hidroenergetice MHC Sadu I care este cea mai veche hidrocentrală din România, punerea în funcțiune a centralei a avut loc în 16 decembrie 1896. Energia electrică produsă a asigurat electrificarea primei localități rurale din țară – comuna Sadu, ulterior fiind alimentate din centrală și localitățile Cislădie și Sibiu



Descrierea terenului:

Teren înscris în **CF nr. 106841** UAT Sadu, **cad. 106841**, în suprafață de 10494 m², formă poligonală deschidere la DC 105G 142 ml cu destinație conform UTR Tea1 - curți construcții, geometrie salvată, terenul este neîngrădit, terenul are o pantă ușoară dinspre sosea spre partea posterioară pe prima treime a terenului după care pantă devine mai pronunțată.

Terenul este situat la aproximativ 500 ml de la ultima casă la ieșirea spre Rau Sadului, în imediată vecinătate a MHC Sadu 1.

Terenul este traversat de LEA 27KW cu o zonă de siguranță stabilită prin ordin 4/2007 art 18 aliniat 2 litera a, este de 24 m simetrică față de axul liniei. Zona astfel afectată este de 1842 m²

La data inspecției terenul este liber.

POT 35%

CUT 0.8

Spatii verzi minim 50%

Zona de protectie DA – zona de protectie a retelelor hidro edilitare.

Interdictii de construire -DA - condotionari cmform UTR, UTR Te

Teren afectat de zona de siguranta si protectie a LEA 1842 m²

Teren construibil 8653 m²

Cap. 3 Analiza pietei imobiliare

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

proiecte) va duce la o creștere a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2024 – 2025.
Chiriile în marile orașe vor crește semnificativ în anul 2023, cu peste 10%

Piață specifică a proprietății evaluate

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

Analiza cererii:

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

Analiza ofertei:

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

Echilibrul pieței

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

In prezent oferta potentială de proprietăți imobiliare similare este medie, cererea existenta pe piata este mica, acestea suprapuse cu situatia economica actuala, dezechilibru in favoarea ofertei.

Piata a cumpărătorului.

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

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

Cap. 4 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare –CMBU- reprezinta altermnativa de utilizare a proprietății selectata dintre diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare .

In viziunea SEV 100- Cadru General, valoarea de piață a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) și se defineste ca fiind *“cea mai probabila a proprietății care este fizic posibila, justificata adecvat, permisă legal, fezabila finaciar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”*.

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

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

Cele patru teste ale analizei CMBU

1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrise în CF terenul este construibil

2. Posibila Fizic

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

3. Fezabila financiar

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

4. Maxim productivă

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare

a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

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

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

Cap. 5 Evaluarea proprietății

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

5.1 Abordarea prin piață – teren liber

Abordarea prin piață sau comparația directă este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății subiect cu proprietăți identice sau similare, al căror pret este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare proprietăți similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin piață se bazează pe informațiile de piață pentru a determina valoarea activelor respective.

Scopul este determinarea cererii printr-o analiză a vânzărilor sau ofertelor recente de vânzare ale unor bunuri mobile similare pentru a ajunge la o estimare a celui mai probabil preț de vânzare pentru bunul mobil evaluat.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu proprietatea subiect, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor mobile similare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite **elemente de comparație**.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă proprietățile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri mobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețurile acestor active sunt inferioare subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Aceasta abordare este relevantă în cazul în care există suficiente informații de piață, sursele de informații trebuie să fie credibile și verificabile.

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile financiare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice.

Pentru estimarea valorii terenului s-a aplicat abordarea prin piață, folosindu-se ca și criteriu de comparație prețul/mp teren iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din teren liber situat în zone similare/comparabile.

Grila proprietăți comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
localizare	Sadu Tocile	Sadu Tocile	Rau Sadului	Rau Sadului
suprafata/deschidere	10550	125550	7905	4210
acces	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
pret oferta	10,00	7,00	15,00	15
pret negociat	9,40	6,58	14,10	14

Grila de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU ABORDAREA PRIN PIATA						
		Subiect	Comparabile			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Elemente de comparatie		10495	10550	125550	7905	4210
Pret /mp	Eu ro		10	7	15	14,89
Tip pret			oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Ajustare negociere	Eu ro		-0,6	-0,42	-0,9	-0,8934
Pret ajustat	Eu ro		9,4	6,58	14,1	14,00
Ajustari specifice tranzactionarii						
Drept de proprietate transmis		Absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,40	6,58	14,10	14,00
Conditii de finantare		plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	6,58	14,10	14

Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	6,58	14,10	14
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	6,58	14,10	14
Conditii de piata		Trim III 2023	Trim III 2023	Trim III 2023	Trim III 2023	Trim III 2023
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	6,58	14,10	14
Ajustari specifice bunului						
Localizare		Sadu	Sadu Tocile	Sadu Tocile	Rau Sadului	Rau Sadului
Ajustare	%		0%	43%	-33%	-33%
Ajustare valorica	Eu ro		0,00	2,82	-4,70	-5
Pret ajustat	Eu ro		9,4	9,4	9,400	9,4
Suprafata/deschidere		10494 0	10550 0	125550 0	7905 0	4210 0
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	9,4	9,40	9,4
Utilitati		nu	nu	nu	nu	nu

Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,4	9,4	9,40	9,4
Acces		Asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Ajustare	%		5,00%	5,00%	5,00%	5%
Ajustare valorica	Eu ro		0,47	0,47	0,47	0,47
Pret ajustat	Eu ro		9,87	9,87	9,87	9,87
Destinatie		curti constructii	construi bil cu puz	construi bil cu puz	construi bil cu puz	construi bil cu puz
Ajustare	%		6,06%	7,29%	0,00%	10%
Ajustare valorica	Eu ro		0,57	0,48	0,76	1,42
Pret ajustat	Eu ro		10,44	10,35	10,63	11,29
Panta		pronuntata spre partea posterioara	usoara	usoara	usoara	usoara
Ajustare	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare valorica	Eu ro		-0,522	-0,5175	-0,5315	-0,5645
Pret ajustat	Eu ro		9,918	9,8325	10,10	10,73
Elemente necorporale		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	Eu ro		0	0	0	0
Pret ajustat	Eu ro		9,92	9,833	10,10	10,73
Pret ajustat, rotunjit			145	130	137	0
Ajustare totala bruta (abs)	Eu ro		0,47	3,29	5,17	7,0511
Ajustare totala bruta	%		5,00%	50,00%	36,67%	50%
Rezultat selectat		10	euro			

Valoare proprietate subiect

Alegem valoarea comparabilei cu cea mai mică ajustare brută atât în valoare absolută cât și procentuală, adică **9,92 euro/m²** teren construibil

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

Explicații ale ajustărilor:

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

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

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

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

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

Pentru prezență sau absență utilitatilor – nu au fost necesare ajustări.

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

Pentru destinație – proprietatea subiect are destinație curți construcții, comparabilele au nevoie de PUZ, ca atare ajustăm prețul comparabilelor cu costul întocmirii documentației PUZ împartit pe suprafața fiecărei comparabile.

Pentru panta - intrucat proprietatea subiect are o panta foarte pronuntata spre partea posterioara aceasta practic nu se poate valorifica imobiliar, estimam o pierdere de valoare de circa 5%, ca atare ajustam preturile comparabilelor cu -5%.

Nu au fost necesare alte ajustări.

In cazul terenului afectat de restrictii (zona de protectie si siguranta LEA) valoarea conform analizei de piata sete in jur de 1/3 din valoarea terenului construibil.

Total suprafata	10495	
Teren afectat	1842	6102
Teren construibil	8653	85820
Valoare euro		91922

Cap. 6 calculul redeventei

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

Valoare redeventa = valoare teren / 25 ani

Valoare redeventa = **91.922,00** euro / 25 ani = **3676,88,60 euro/an**

Valoare redeventa anuala 3.676,88 euro/an

Cap. 7 Reconciliere și analiza rezultatului

În condiții ideale, toate abordările folosite în evaluare, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, pe baza acelorași premise ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații, etc.). În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor formează un interval de valori, se impune reconcilierea acestora.

Evaluatorul va revizui întregul proces de evaluare asigurându-se că informațiile și raționamentele utilizate sunt corecte și va alege valoarea imobilului care este indicată de abordarea cea mai pertinentă.

Având în vedere că la abordarea prin piață am avut o cantitate destul de mare de informații consider că valoarea obținută este corectă

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

Valoare redevenței este de **3.676,88 euro/an** sau echivalent **18.265,27 lei/an** la cursul BNR

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

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

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus și în urma verificărilor, a analizei informațiilor aplicabile, a factorilor relevanți asupra proprietății imobiliare evaluată în cadrul prezentului raport, consider că datorită poziției imobilului, a particularităților terenului valoarea imobilului este de:

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



Evaluator:

Șerb Constantin Ovidiu

Anexa 1 – extras CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106841 COPIE

Carte Funciară Nr. 106841 Sadu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sadu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106841	10.494	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77302 / 09/09/2019		
Act Administrativ nr. 69, din 29/08/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SADU, Anexa la Hotărârea Consiliului Local Sadu nr. 69/2019, documentație cadastrală recepționată de OCPI Sibiu; Act Administrativ nr. 83700, din 25/09/2019 emis de SDEE TRANSILVANIA SUD; Act Notarial nr. 49, din 25/09/2019 emis de DRAGHICI FLAVIU SILVIU;		
B1	Se înființează cartea funciară 106841 Sadu ca urmare a diminuării suprafeței imobilului înscris în CF 100722 Sadu (CF hartie 3709 Sadu) cu suprafața de 10494 mp.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza înch. 1950/1935 cf. dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA SADU , CIF:4241222	A1
87624 / 03/10/2019		
Act Administrativ nr. 6410, din 02/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI SADU; Act Administrativ nr. 2021, din 02/10/2019 emis de REGIA PUBLICĂ LOCALĂ OCOLUL SILVIC VALEA SADULUI R.A.;		
B3	se notează respingerea cererii formulată de Primăria Comunei Sadu prin primar Ivan Valentin Dumitru Ioan , prin PFA Scortar Silviu , având ca obiect actualizare informații tehnice	A1
92856 / 17/10/2019		
Act Administrativ nr. 6639, din 09/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI SADU; Act Administrativ nr. 2021, din 02/10/2019 emis de REGIA PUBLICĂ LOCALĂ OCOLUL SILVIC VALEA SADULUI R.A.;		
B4	se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1, prin menționarea ca acesta este situat în intravilan și schimbarea categoriei de folosință din pădure în curți construcții, conform specificațiilor din fila A.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 106841 Comuna/Oraș/Municipiu: Sadu

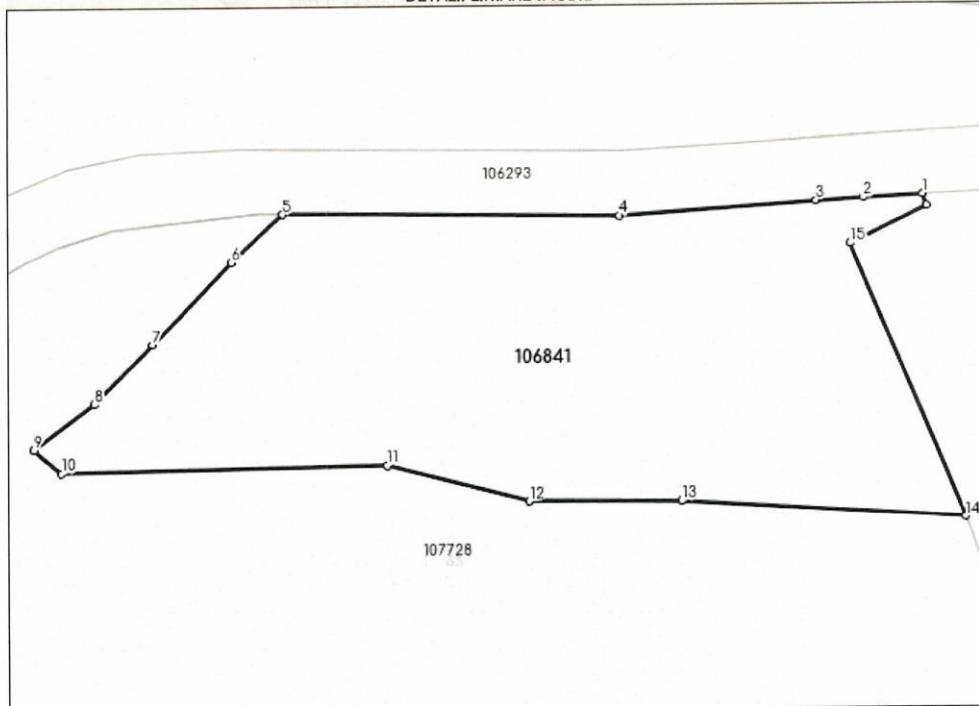
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106841	10.494	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.494	-	-	4366/1/1/1/1/1/1/1	

Lungime Segmente

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

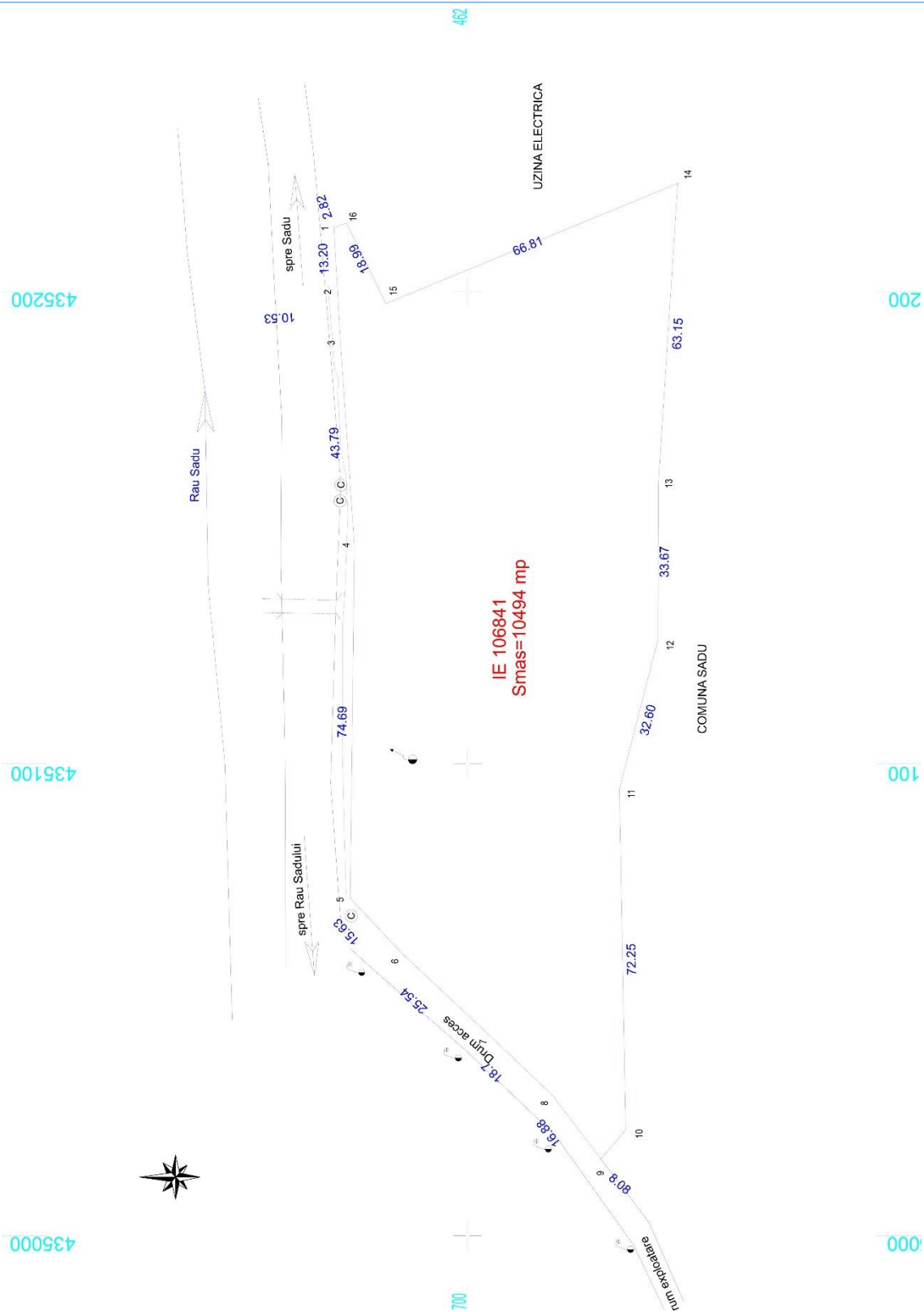
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.204
2	3	10.527
3	4	43.794
4	5	74.691
5	6	15.633
6	7	25.545

Carte Funciară Nr. 106841 Comuna/Oraș/Municipiu: Sadu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	18.707
8	9	16.883
9	10	8.079
10	11	72.246
11	12	32.602
12	13	33.669
13	14	63.145
14	15	66.806
15	16	18.993
16	1	2.825

** 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.



Anexa 2 – certificat de urbanism

ROMÂNIA
Județul Sibiu
Comuna Sadu
Nr. 10900 din 15.09.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 102 din 15.09.2023

ÎN SCOPUL:

AMENAJARE CAMPING TURISTIC

Ca urmare a cererii adresate de IONUȚ VEȘTEMEAN pentru COMUNA SADU
cu domiciliul în județul SIBIU Mun/Oraș/Comuna SADU
satul - sectorul - cod poștal -
str. I.M.KLEIN nr. 29 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax 0269 222916 e-mail office@apacansb.ro
înregistrată la nr. 10900 din 15.09.2023
pentru imobilul - teren si constructii - situat în județul SIBIU
comuna SADU satul SADU sectorul -
cod poștal 557220 str. DJ 105G nr. F.Nr. bl. - sc. - et. - ap. -
sau identificat prin CF nr.106841 – Sadu, Nr.top.cad.106841.
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 34025 / 2002 faza P.U.G.
aprobata prin hotărârea CONSILIULUI LOCAL SADU nr. 55 / 2007,
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,
cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în intravilanul comunei Sadu, Trup 5, "Uzina Sadu I, Muzeu Energetic + Stație de tratare apă", conform PUG imobilul se încadrează în UTR TEa1 – „echipare tehnico-edilitară”. Identificat prin CF nr.106841 – Sadu, Nr.top.cad.106841, în suprafață de 10494 mp. Liber de construcții. Proprietari: COMUNA SADU – Drept de Proprietate - Lege, cota 1/1, conform Înch.OCPJ nr. 77302 / 09.09.2019.

Zonă protejată: DA – Zonă de protecție a rețelelor hidro-edilitare; Cu interdicții de construire: DA – condiționări conform UTR UTR Te "Echipare tehnico-edilitară

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință: curți construcții, 10494 mp;

Destinația: conform UTR TEa1 – „echipare tehnico-edilitară”; Sunt admise: dotări hidroedilitare, rețele, stații de pompare ape uzate, rezervor apă potabilă, hidranți, stație reglare de sector gaz metan, conducte de gaze de medie presiune, posturi electrice de transformare, se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii. Utilizări permise cu condiții: autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărie și captare a apelor. Se vor respecta distanțele minime de protecție pentru construire, conform avizelor emise de deținătorii de rețele: pentru stația de reglare gaz, pentru captări de apă, pentru stație de epurare, pentru liniile electrice LEA 20 KW. Utilizări interzise: Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată, necesită cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Obligații fiscale: -

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită lucrări pentru Amenajare Camping Turistic. Teren cu acces direct la drum public DJ105G.

3.1 Amplasarea față de drumurile publice:

Pentru str. DJ 105G, condițiile de amplasare, distanțele și gabaritele necesare, vor fi stabilite conform avizelor eliberate de administratorul drumului DJ 105G, Consiliul Județean Sibiu.

3.2 Procent de ocupare a terenului / Coeficient de utilizare:

POT - 35%; CUT - 0.8;

3.3 Accesuri: accesul principal se asigură din str. DJ 105G, pe limita nordică a parcelei.

3.4 Asigurarea circulațiilor în incintă: alei private de circulație auto și pietonală;

3.5 Asigurarea utilităților:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcții, în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului: canalizarea menajeră în sistem individual sau de grup: fose septice etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente.

Realizarea de rețele edilitare, extinderi de rețele, mărimi de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează conform condițiilor impuse în avizele operatorilor de utilități și cad în sarcina investitorului.

3.6 Evacuarea deșeurilor: se va face controlat, selectiv, cu firmă autorizată, atât pe perioada de execuție cât și pe cea de funcționare.

3.7 Asigurarea necesarului de spații verzi: minim 50% din suprafața parcelei;

3.8 Împrejmui: sunt admise împrejmuii opace sau transparente, în conformitate cu soluția și programul arhitectural propus. Înălțimea maximă: 2.00 m.

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

AMENAJARE CAMPING TURISTIC

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenția Națională Pentru Protecția Mediului

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centra lizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) **certificatul de urbanism** (copie);
b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției**, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) **documentația tehnică – D.T.**, după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate ☒ Aviz Consiliul Județean Sibiu – DJ 105G
☐ alimentare cu apă / canalizare ☐ telefonizare ☐ Aviz de săpătură pe domeniul public
☐ alimentare cu gaze naturale

d.2. **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației ☒ protecția mediului

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

☒ Aviz Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ☒ Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu

d.4. **studii de specialitate (1 exemplar original):**

☒ Studiu geotehnic + Verificare AF ☒ Verificare proiect conform Legii 10/1995 ☒ Scheme și memorii instalații interioare
☐ Studiu cu privire la folosirea unor surse de energie regenerabilă

e) **Dovadă de înregistrare a proiectului la Ordinul Arhitecților din România;**

f) **Acordul vecinului exprimat în formă autentică** pentru amplasarea pe miezuină a construcției și/sau pentru execuție lucrări în apropierea construcțiilor învecinate, subzidiri, alipiri la calcan (după caz);

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

☒ Taxa autorizație de construire
☒ Taxa de timbru de arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ivan Valentin Dumitru Ioan

L. S.



SECRETAR GENERAL,
Delia Paraschiva Săvoiu

p. ARHITECT ȘEF,
Marian Canciu

Achitat taxa de: scutit lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL ,

L.S.

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Întocmit: _____ / 2ex.

Anexa 3 – fotografii ale proprietății și a vecinătăților





Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 10494 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu



Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 10494 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

Anexa 4 – Comparabila 1

storia.ro

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

Contul meu

Adaugă anunț

TABOO

TABOO.ro Imobiliare

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

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



1 / 2

TABOO

Imobiliare

Agente

0369 822 822

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

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

Sadu, Sibiu

110 000 €

10 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 2.713 RON /luna

Avans: 81.675 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

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

Descriere

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

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

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

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

Contact: **0369.822.822**

Cod oferta / id: **P16993**

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

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

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

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

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

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

Cod oferta / id: **P16993**

[Mai puțin](#)

Anexa 5 – Comparabila 2

storia.ro

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

Contul meu

Adaugă anunț

TABOO

TABOO.ro Imobiliare

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

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



2 / 2

TABOO

Imobiliare

Agentie

0369 822 822

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Oportunitate investitie teren extravilan Tocile 12550 mp

Cisnadie, Sibiu

83 500 €
7 €/m²
[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.059 RON /luna

Avans:
61.999 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

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

Descriere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportează

Agente imobiliara
TABOO.ro Imobiliare

TABOO

IMOBILIARE

369 afișează numărul

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

Vezi toate ofertele

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 10494 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

Anexa 6 – Comparabila 3

storia.ro

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

Contul meu **Adaugă anunț**

SELECT REAL ESTATE

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

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



3 / 13



Teren intravilan \ Sibiu \ Marginime \ Rau Sadului

Rau Sadului, Rau Sadului, Sibiu

120 000 €

Propune un preț

Rata estimată:
2.959 RON /luna

Avans:
89.100 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

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

Descriere

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

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



Nan Remus
Agenție
0758 521 077

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Raportează

Agentie imobiliara
SELECT REAL ESTATE



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

Vezi toate ofertele

36

Evaluator
Serb Constantin Ovidiu
Legitimatie ANEVAR 18417
Tel. 0765312022

Teren 10494 m²
Comuna Sadu, jud. Sibiu

Anexa 7 – Comparabila 4

storia.ro

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

Contul meu

Adaugă anunț

New Concept Living

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Sibiu > Sadu > Teren intravilan în Tocile de 4210 mp



3 / 7

**Banciu Mihai**
Agenție
0372 599 508

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Teren intravilan în Tocile de 4210 mp

Sadu, Sibiu

67 200 €

Propune un preț

Rata estimată:
1.657 RON /luna

Avans:
49.896 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	4.210 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren de vânzare în Sibiu în suprafața de 4210 mp, situat într-o zonă turistică - Tocile. Comision 0 pentru această achiziție de teren de vânzare în Sibiu.

Terenul este intravilan și agricol. Acesta are o suprafață totală de 4210 mp și un front stradal la un drum de 4 ml.

Avantaje teren de vânzare în Sibiu - Tocile:

- Intravilan și agricol
- Zonă turistică în plină dezvoltare
- Numeroase activități recreative în zonă
- Suprafața de teren mare

ID:10618

Agente imobiliară

New Concept Living



372 afișează numărul

Calea Dumbrăvii, nr 61 , 557016, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele