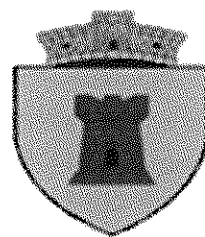


**ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
COMUNA TURNU ROȘU
CONSILIUL LOCAL**



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.76

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu
a imobilului Drum spre Rusca în suprafață de 16332 m.p., situat în Comuna Turnu Roșu, sat
Sebeșu de Jos, județul Sibiu și aprobarea documentației topo-cadastrale în vederea efectuării
primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Consiliul Local al comunei Turnu Rosu, întrunit în ședință ordinară în data de

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr.4226 din 20.09.2021 privind necesitatea completării inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei întocmit de secretarul comunei,
- Referatul de aprobare nr.4227 din 20.09.2021 al primarului comunei Turnu Roșu prin care se subliniază importanța atestării Drumului spre Rusca la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu și depunerea diligențelor necesare în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară.
- Raportul de evaluare nr.274 din 20.09.2021. întocmit de ESTIMAR SRL prin ing. Evaluator autorizat Paun Radu Constantin.
- Documentația topo-cadastrală pentru terenul situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, Categoria de Folosință Drum , întocmită de către SC Total Business Land SRL, înregistrată sub nr.4212 din 20.09.2021,

Luând în considerare prevederile:

- Art.354, 355, 357 și 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- Art.557 din Legea 289/2011 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările,
- Art.10 alin.2, art.24 alin.3 și Art.41 alin (5²) din Legea 7/1996 a cadastrului și a proprietății imobiliare, republicată 3, cu modificările și completările ulterioare,
- Art.23 și art.78 din Ordinul ANCPI 700/2014- privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c, art.136 alin.8, art.139 alin 3 lit.g , art.196 alin1, lit.a art.243 alin.1 lit.a, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. Se atestă apartenența la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu a imobilului Drum spre Rusca în suprafață totală de 16332 m.p., din care suprafața de 13292 mp se află în intravilanul localității , iar suprafața de 3040 mp în extravilanul acesteia, situat în Comuna Turnu Roșu,sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Se aprobă depunerea diligențelor necesare în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciara a imobilului Drum spre Rusca în suprafață totală de 16332 m.p., din care suprafața de 13292 mp se află în intravilanul localității , iar suprafața de 3040 mp în extravilanul acesteia, situat în Comuna Turnu Roșu,sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu.

Art.3.Se aprobă și se însușește documentația topo-cadastrală pentru terenul situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, Categoria de Folosință Drum în suprafața de 16332 mp, conform anexei 1 care face parte intergrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4.Se imputernicește domnul Istrate Stelian-primarul Comunei Turnu Rosu sa înainteze demersurile necesare, să semneze toate documentele în vederea înscrierii în Cartea Funciara a imobilului Drum spre Rusca în suprafață totală de 16332 m.p., din care suprafața de 13292 mp se află în intravilanul localității , iar suprafața de 3040 mp în extravilanul acesteia, situat în Comuna Turnu Roșu,sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu,.

Art.5. Se completează Anexa la Hotărârea Consiliului Local Turnu Roșu nr.46/2001 privind însușirea bunurilor inventariate care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Turnu Roșu, cu imobilul descris la art.1 din prezentul proiect de hotărâre.

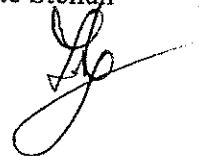
Art.6. Se însușește valoarea estimată a imobilului compus din teren în valoare de RON.

Art.7. Cu îndeplinirea prezentei se însărcinează primarul comunei prin aparatul de specialitate și comisia de inventariere a bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei constituită la nivelul instituției.

Turnu Rosu la data de 20.09.2021

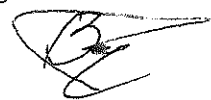
Primar,

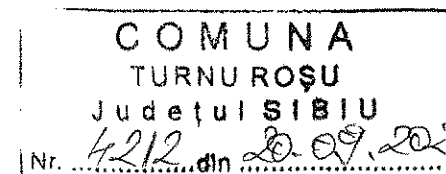
Istrate Stelian



Avizat,

Secretar general Buta Rodica





ANEXA NR. 1.33 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: intravilan-extravilan com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos, jud. Sibiu.
2. Tipul lucrării: PRIMA INSCRIERE IMOBIL
3. Scurtă prezentare a situației din teren: imobilul se afla situat în intravilanul-extravilanul com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos.
4. Situația juridică a imobilului.
 - imobil situat în intravilanul-extravilanul com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos, în suprafața totală de 16332 mp, format din: drum în intravilan în suprafața de 13292 mp și drum în extravilan în suprafața de 3040 mp.

- Solicitam emiterea HCL-ul pt imobilul, teren în suprafața totală de 16332 mp, categoria de folosință actuală - **Drum**, din care suprafața de 13292 mp se afla în intravilan iar suprafața de 3040 mp se afla în extravilan com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, în favoarea Domeniului **Public al comunei Turnu Rosu**.

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

Aparatura folosită pentru măsurătoare este aparatul GPS Leica GS09.

Punctele de contur ale imobilului au fost determinate Real Time Kinematic folosind stațiile permanente din sistemul național ROMPOS, pentru transformarea coordonatelor din sistemul WGS "84" în sistem stereografic 1970 s-a folosit programul TransDatRo 4.01, apoi exportarea punctelor măsurate din GPS s-au convertit într-un fișier ASCII care reprezintă carnetul de teren atașat la lucrare atât analogic cât și digital.

Diferențele de coordonate dintre măsurătoarea efectuată și coordonatele puse la dispoziție din baza de date OCPI s-au încadrat în toleranța impusă de lege și ordinul 700, motiv pentru care coordonatele absolute ale imobilului propuse pentru validare sunt cele din baza de date pusă la dispoziție de către OCPI.

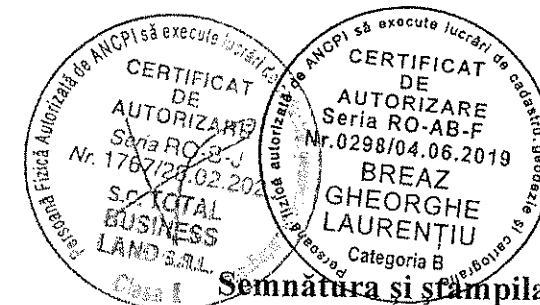
Față de cele prezentate mai sus consider că am întocmit lucrarea solicitată în conformitate cu prevederile legale respectând totodată normele tehnice în specialitate și dorința beneficiarului lucrării, urmând a se întocmi o documentație de Prima înscriere.

Sistemul de coordonate: Stereografic 1970.

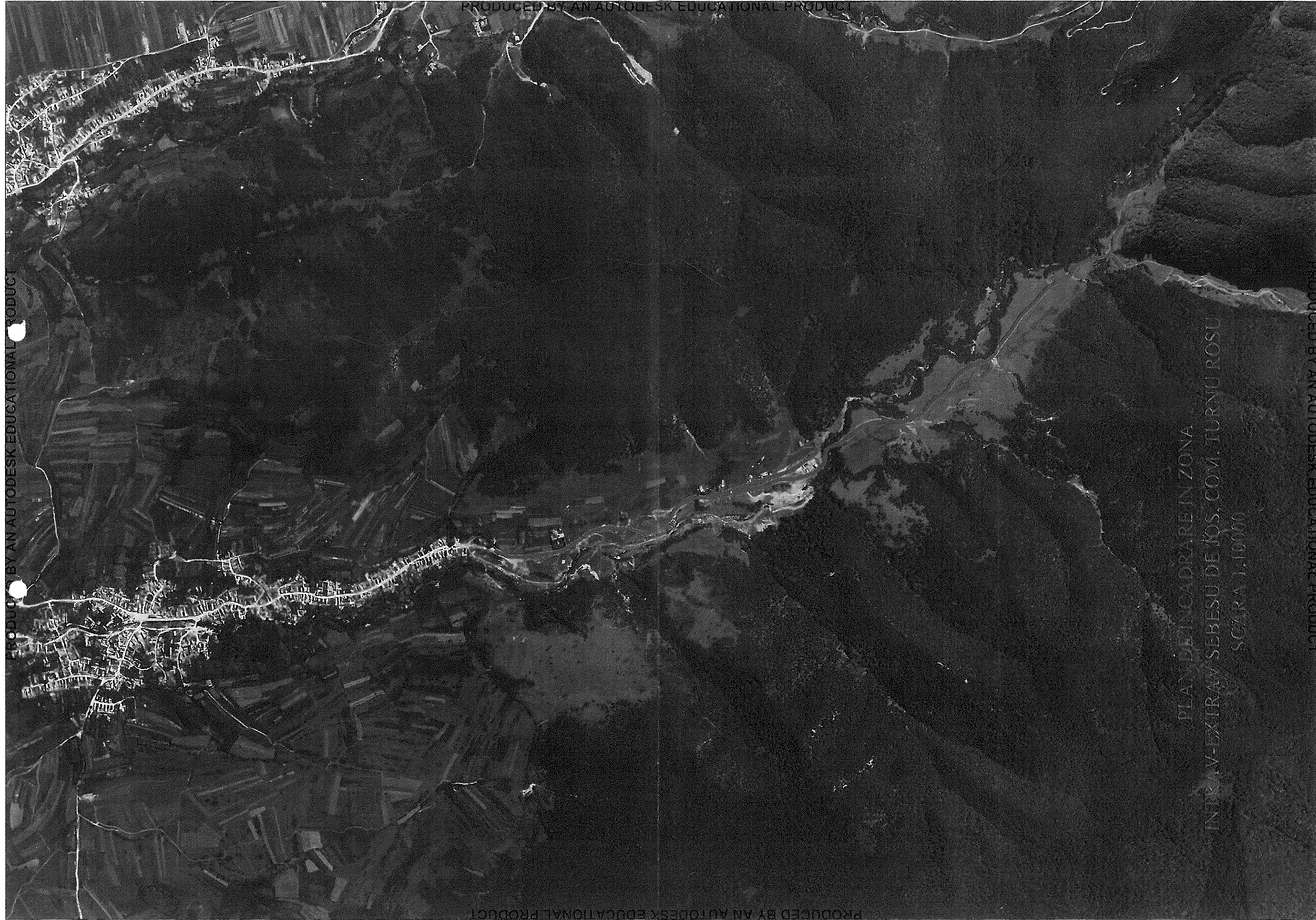
Punctele vechi folosite: Stația permanentă ROMPOS

Punctele noi: nu sunt

Data întocmirii : 08.09.2021



Semnătura și ștampila
SC TOTAL BUSINESS LAND SRL
prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu



PLAN DE CALIDAD DE LA ZONA
INTRA-VIA EXTRA-VIA DE LOS COM. TURNUPOSU
SCALA 1:10000

448400

448500

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

ANEXA NR. 1.35

Nr. top.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
	16332	Com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, Jud. SIBIU	
Carte Funciara nr.	UAT	TURNU ROSU	



460200

460200

460100

460100

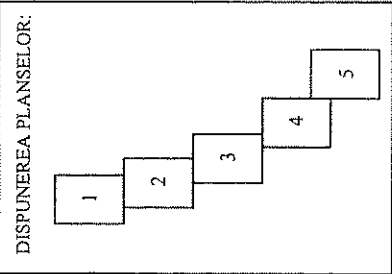
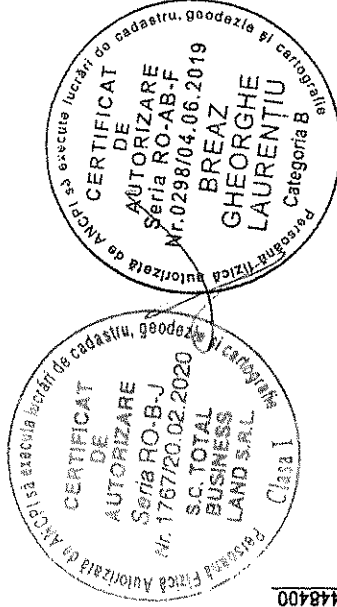
460000

460000

459900

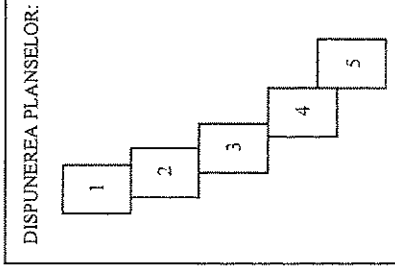
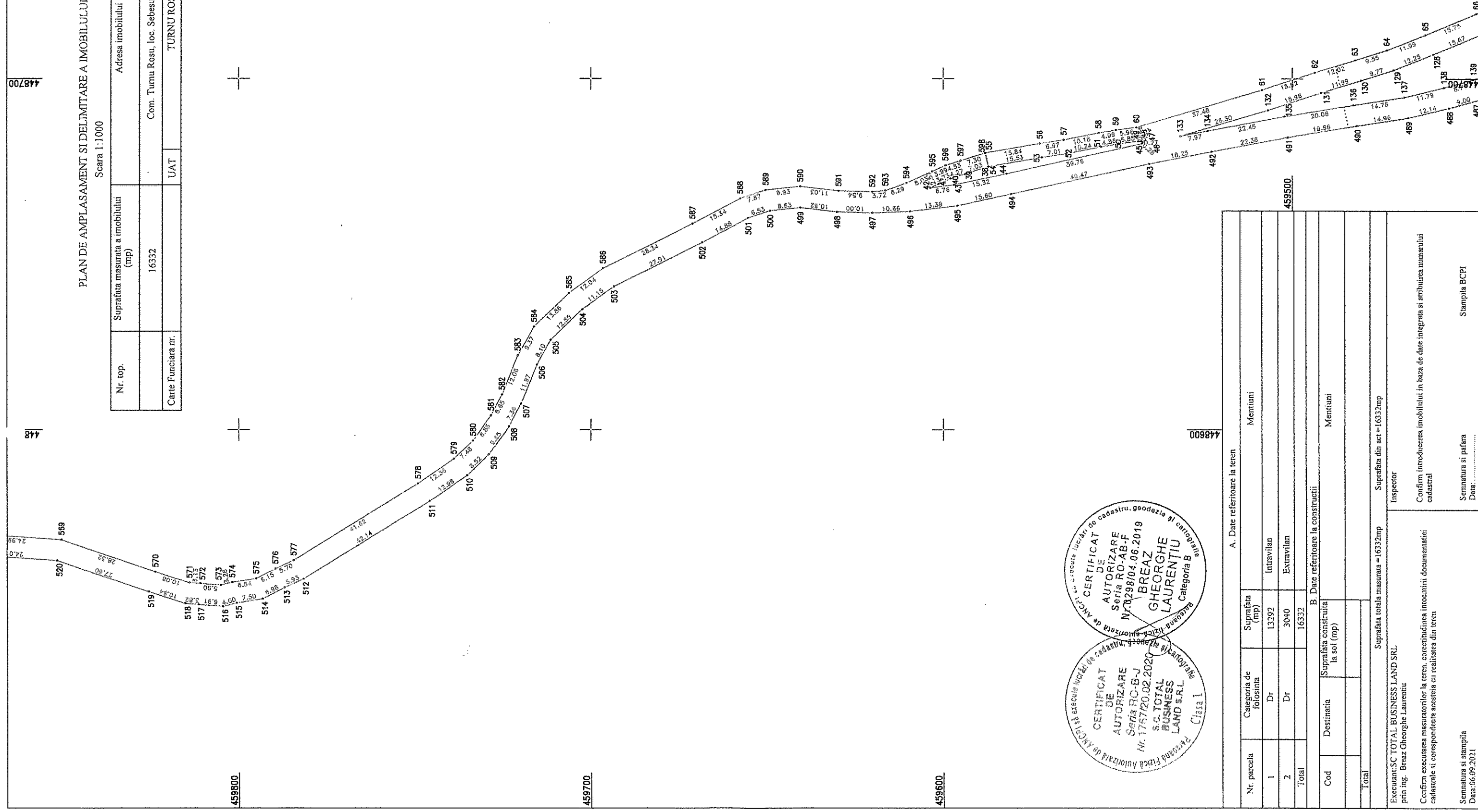
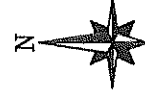
Semnatura si stampila
Data:06.09.2021

448600



A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la constructii	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Dr	13292	Intravilan
2	Dr	3040	Extravilan
Total		16332	
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Executant: SC TOTAL BUSINESS LAND SRL		Suprafata totala masurata = 16332mp	
prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Stampila ECPI	
Data:06.09.2021		Data:.....	

Nr. top.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	16332	Com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, Jud. SIBIU
Carte Funciara nr.		UAT
TURNU ROSU		



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	Dr	13292	Intravilan	
2	Dr	3040	Extravilan	
Total		16332		
B. Date referitoare la constructii				
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni	
Total				
Executant: SC TOTAL BUSINESS LAND SRL prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu		Suprafata totala masurata = 16332mp	Suprafata din act = 16332mp	
			Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila Data: 06.09.2021			Semnatura si pafara Data: Stampila BCPI	

448900

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35

Scara 1:1000

Nr. top.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
	16332	Com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, Jud. SIBIU	
Carte Funciara nr.		UAT	TURNU ROSU

459400



+

+

459400

459300

+

+

459300

459200

+

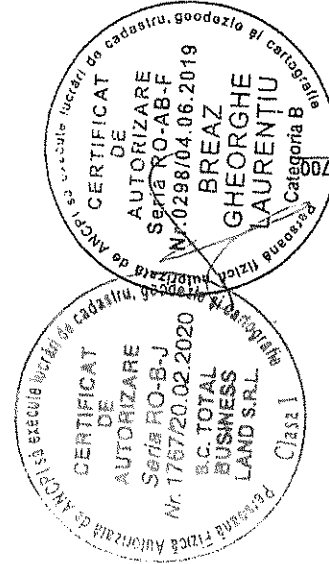
+

45920

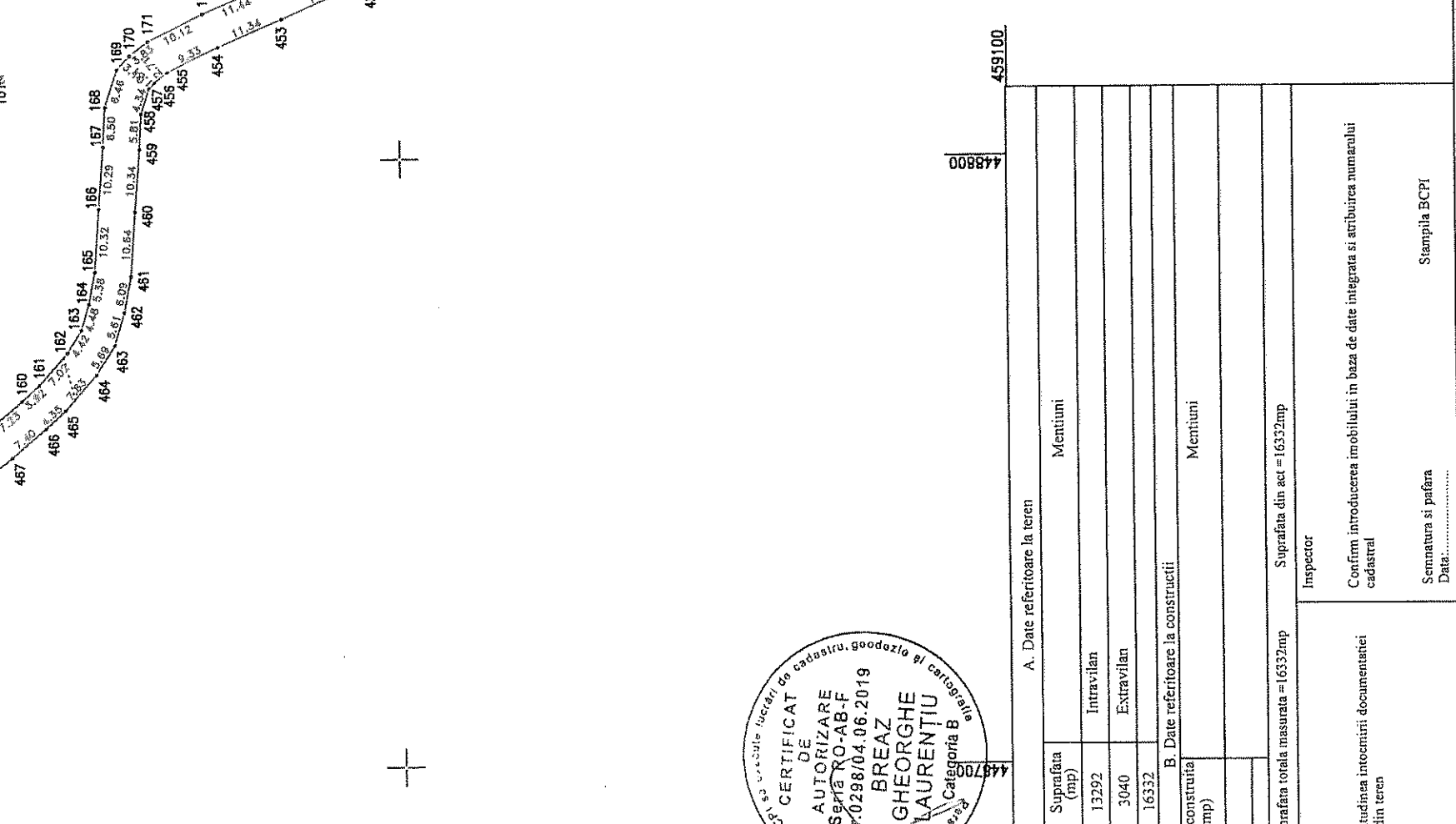
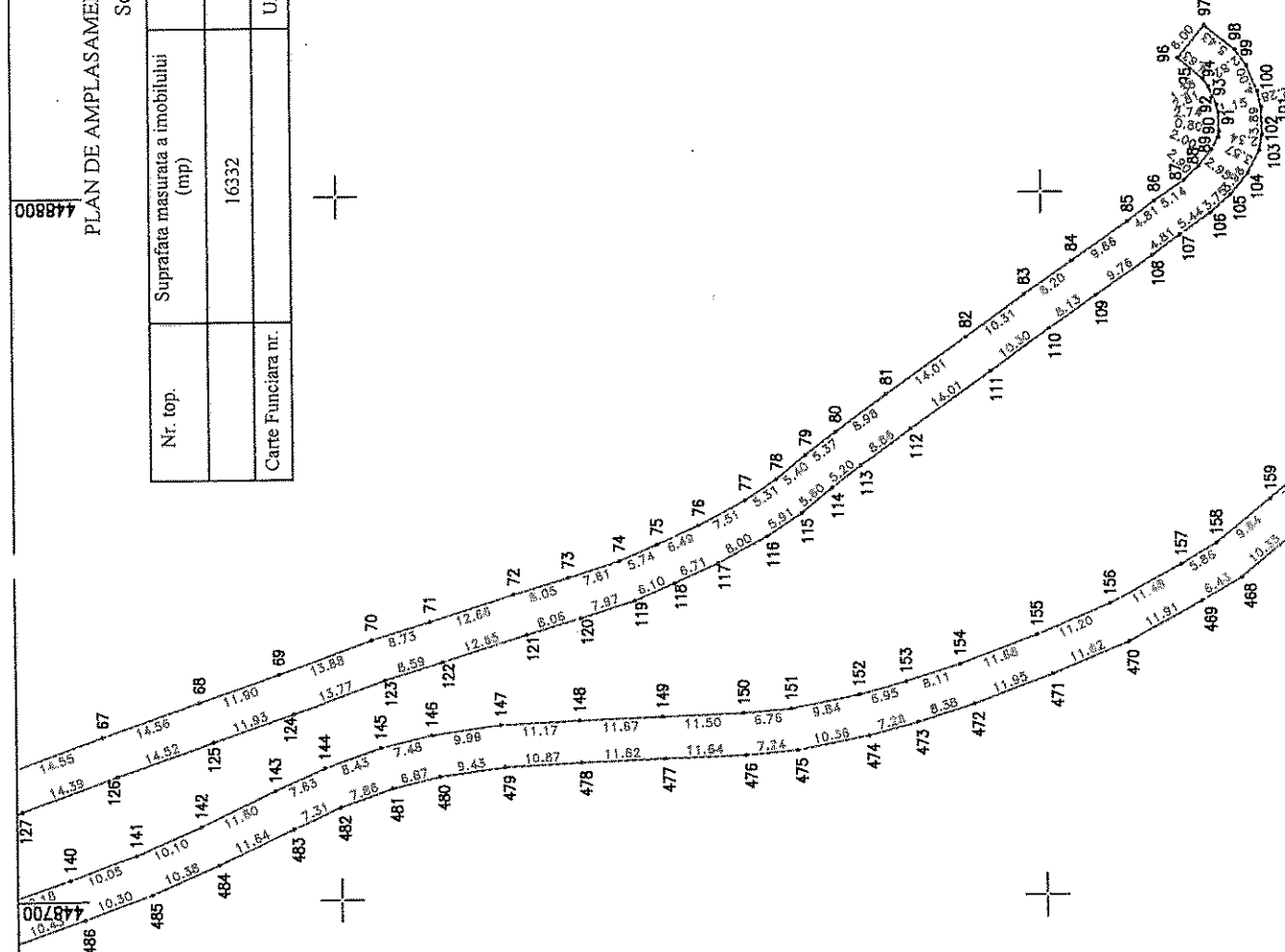
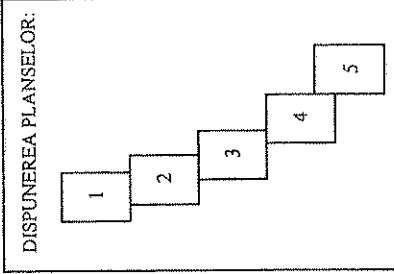
459100

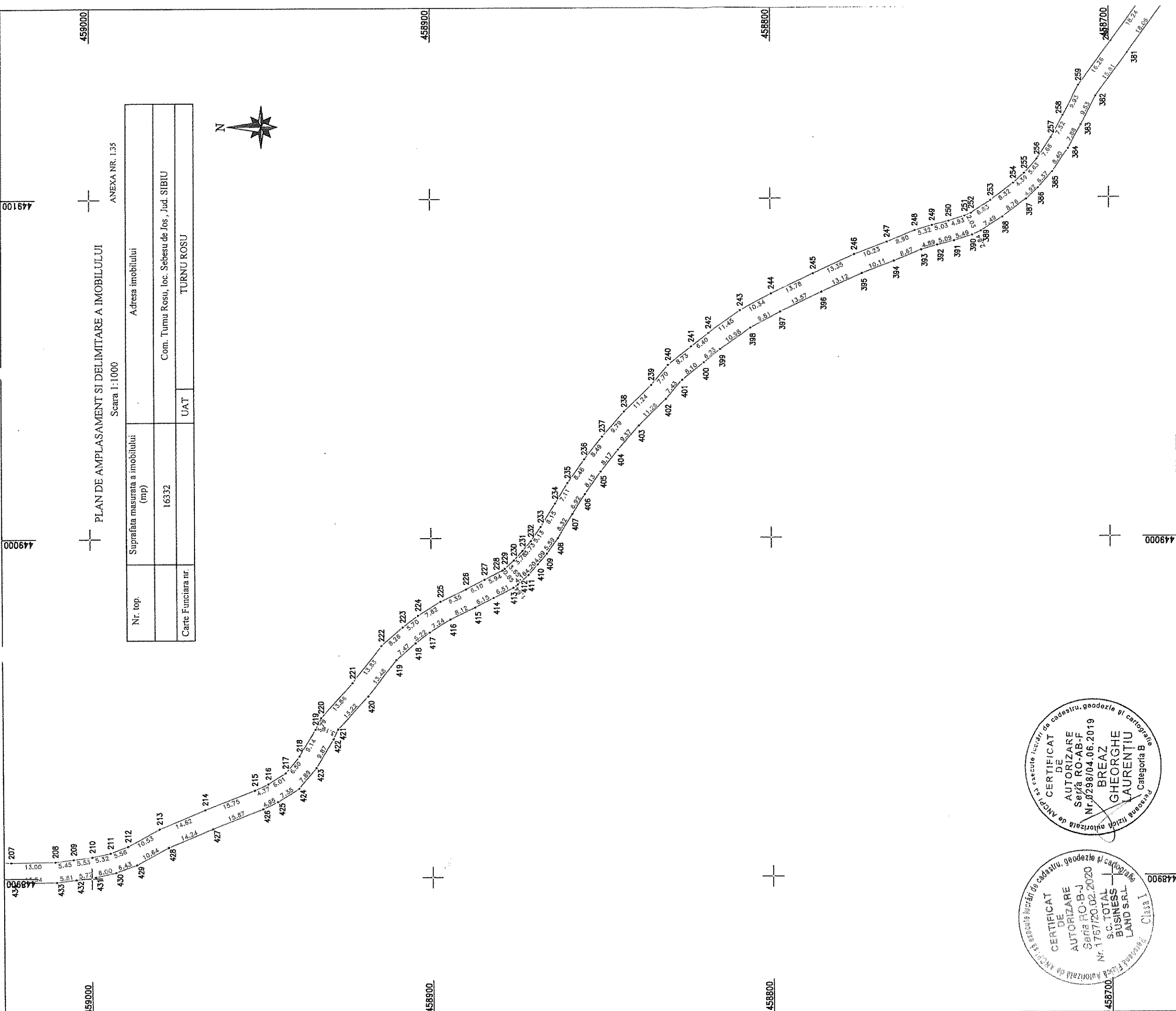
+

45910



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Dr	13292	Intravilan
2	Dr	3040	Extravilan
Total		16332	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata = 16332mp		Suprafata din act = 16332mp	
Executant: SC. TOTAL BUSINESS LAND SRL		Inspector	
prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inotocnirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Semnatura si pafara	
Semnatura si stampila		Stampila BCPI	
Data: 06.09.2021		Data:	





459000

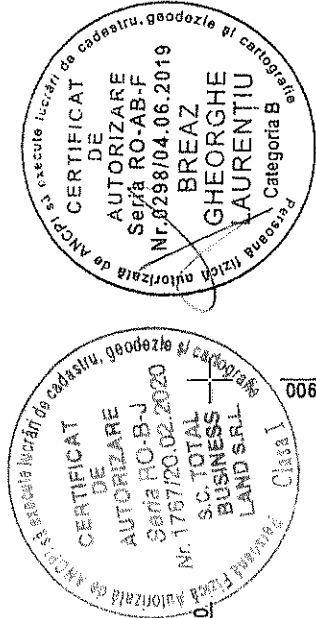
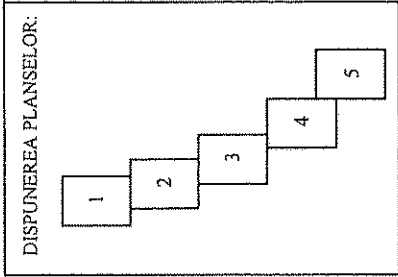
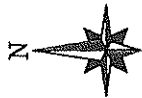
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

449100

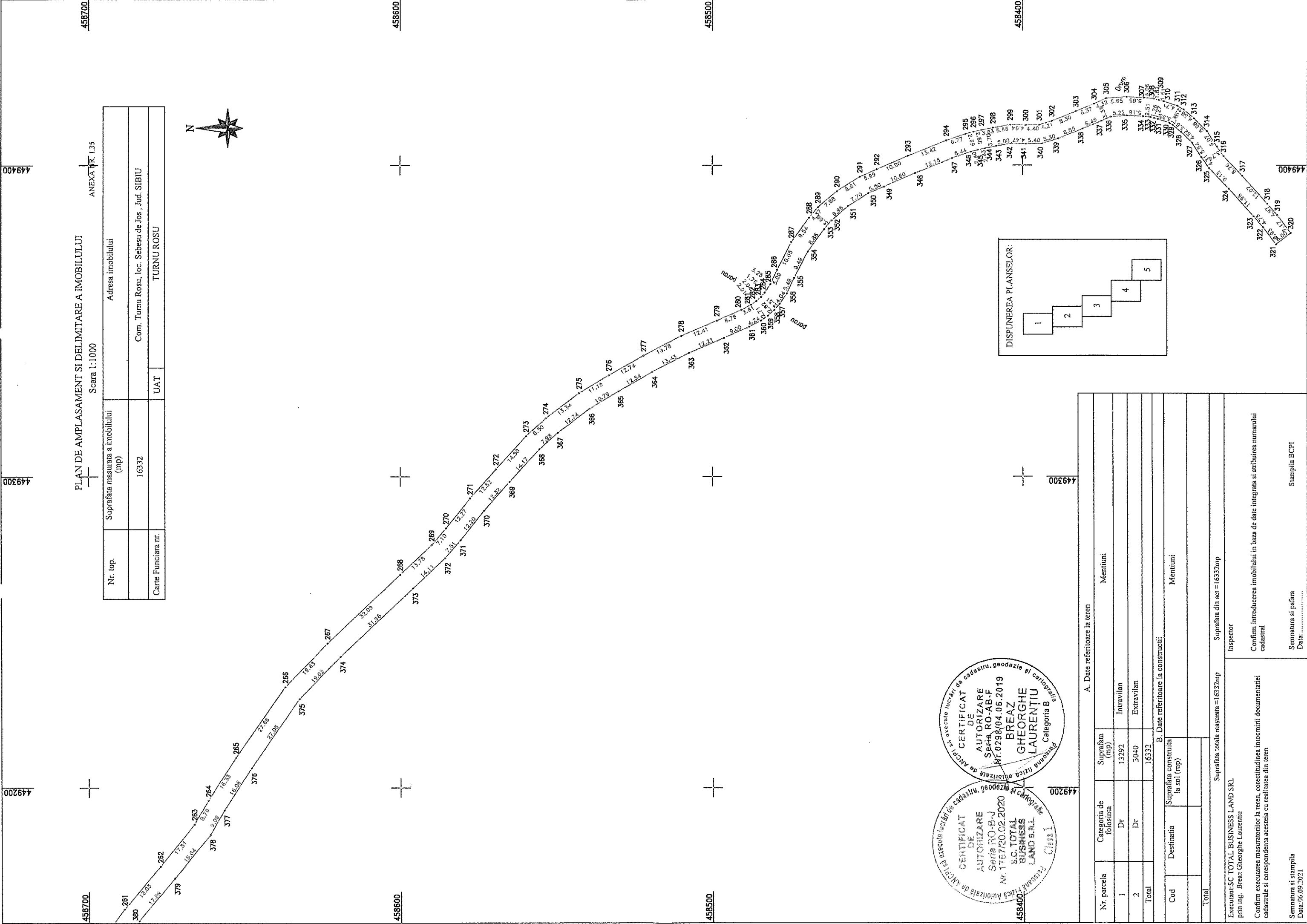
ANEXA NR. 1.35

Scara 1:1000

Nr. top.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
	16332	Com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, Jud. SIBIU	
Carte Funciara nr.		UAT	TURNU ROSU



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii	
1	Dr	13292	Intravilan	
2	Dr	3040	Extravilan	
Total		16332		
B. Date referitoare la constructii				
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii	
Total				
Suprafata totala masurata = 16332mp		Suprafata din act = 16332mp		
Executant SC TOTAL BUSINESS LAND SRL prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu		Inspector		
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral		
Semnatura si stampila Data: 06.09.2021		Semnatura si pafara Data: Stampila BCPI		



COMUNA TURNU ROȘU

PRIMARIA TURNU ROȘU

NR.4227 din 20.09.2021

REFERAT DE APROBARE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu

a imobilului Drum în suprafață de 16332 m.p., situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu și aprobarea documentației topo-cadastrale în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Prin Hotărârea Consiliului Local Turnu Roșu nr.46/2001 s-a aprobat inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al UTAC Turnu Roșu.

În temeiul dispozițiilor Ordonanței de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ, cu precădere dispozițiile art.155 vă înaintez spre analiză și deliberare prezentul proiect de hotărâre privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu a imobilului Drum spre Rusca în suprafață de 16332 m.p., situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu și aprobarea documentației topo-cadastrale în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Analizând Raportul de specialitate nr.4226 din 20.09.2021 întocmit de doamna viceprimar Mangu Elena Stana, se poate observa faptul că, necesitatea și oportunitatea dezvoltării infrastructurii rutiere la nivel local este susținută de mulți factori.

Astfel, se poate observa o tendință de creștere a importanței sociale, economice și administrative a acestei zone, astfel că, în calitatea noastră de autoritate executivă, respectiv deliberativă, prin atribuțiile conferite de Codul Administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, se impune să demarăm procedurile necesare de creare a condițiilor necesare care să crească nivelul de trai al cetățenilor din comună.

Dat fiind acest fapt, subscrisa, în calitate de autoritate executivă a dispus la achiziția de servicii topo-cadastrale în vederea începerii acestor demersuri .

În urma achiziției efectuate a fost întocmită Documentația topo-cadastrală pentru terenul situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, Categoria de Folosință Dr , întocmită de către SC Total Business Land SRL, înregistrată în cadrul instituției sub numărul 4212 din 20.09.2021.

Trebuie precizat faptul ca imobilul în discuție, Categorie de folosință-Drum, nu este cuprins în inventarul UATC Turnu Roșu, motiv pentru care s-a inițiat acest proiect de hotărare, prin care sa completam inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei pentru ca, ulterior să se depunem diligențele necesare în vederea efectuării primei înscrierii în sistemul integrat de cadastru si carte funciară.

Conform Memoriului Tehnic întocmit de către SC Total Business Land SRL, imobilul este în suprafață totală de 16332 mp, din care suprafața de 13292 mp se află în intravilan, iar suprafața de 3040 mp se află în extravilanul localității.

Imobilul nu este atestat domeniului public sau privat al UATC Turnu Roșu, motiv pentru care se impune demararea procedurilor necesare de completare a inventarului domeniului privat al comunei, cu o nouă poziție, ce va fi ocupată de acesta.

Cazurile, condițiile și regimul juridic al înscrierilor în cartea funciară sunt reglementate de Codul Civil, iar procedura de înscriere prin Legea 7/1996-Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată 3, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul ANCPI 700/2014-privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție si înscriere în evidentele de cadastru si carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.

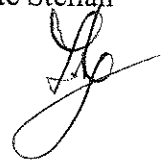
În acest sens, de menționat este faptul că, cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării, conform dispozițiilor art.1 din Legea 7/1996. Potrivit alin.4 al aceluiași text legal, evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice.

Luând act de Art. 41 alin 5 (52) Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, actualizată, cu modificările și completările ulterioare- In cazul imobilelor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, intabularea se realizeaza in baza actelor de proprietate, iar in lipsa acestora, in temeiul hotararii Guvernului, a consiliului judetean si a consiliului local de atestare a apartenentei la domeniul privat, insotita de orice alt in scris administrativ emis cu privire la imobil, in conditiile legii, care confirma identitatea dintre imobilul din documentatia cadastrala si cel a carui intabulare se solicita, faptul ca imobilul figureaza in inventarul bunurilor imobile proprietate privata, precum si de certificatul de atestare fiscala.

Reiterând cele expuse mai sus, în baza dispozițiilor OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am inițiat prezentul proiect de hotărâre, ca dumneavoastră să analizați și să deliberați în cauză.

Primar,

Istrate Stelian



COMUNA TURNU ROSU

PRIMARIA TURNU ROSU

Nr. 4226 din 20.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Comunei Turnu Roșu

a imobilului Drum în suprafață de 16332 m.p., situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, județul Sibiu și aprobarea documentației topo-cadastrale în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat sunt partajate între primar și consiliul local. Astfel, potrivit legii, una din atribuțiile primarului este de a lua măsuri pentru asigurarea inventarierii, evidenței statistice, inspecției și controlului efectuării serviciilor publice de interes local, precum și a bunurilor din patrimoniul public și privat al unității administrativ-teritoriale.

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul Local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Dezvoltarea infrastructurii de transport reprezintă o condiție necesară pentru implementarea cu succes și a celorlalte priorități de dezvoltare ale Comunei Turnu Roșu, contribuind la creșterea mobilității persoanelor și a mărfurilor, transport, la combaterea izolării zonelor subdezvoltate și, nu în ultimul rând, la dezvoltarea localității.

Dat fiind faptul că s-a identificat necesitatea și oportunitatea dezvoltării infrastructurii rutiere a „Drumului către Rusca”, s-a dispus achiziția de servicii topo-cadastrale în vederea

întocmirii unei documentații topo-cadastrale pentru începerea demersurilor necesare de dezvoltare infrastructurii rutiere.

În urma achiziției efectuate a fost întocmită Documentația topo-cadastrală pentru terenul situat în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, Categoria de Folosință Drum , întocmită de către SC Total Business Land SRL, înregistrată în cadrul instituției sub numărul 4212 din 20.09.2021.

Trebuie precizat faptul ca imobilul în discuție, Categorie de folosință-Drum, nu este cuprins în inventarul UATC Turnu Roșu, motiv pentru care s-a inițiat acest proiect de hotărâre, prin care sa completam inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei pentru ca, ulterior să se depună diligențele necesare în vederea efectuării primei înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Conform Memoriului Tehnic întocmit de către SC Total Business Land SRL, imobilul este în suprafață totală de 16332 mp, din care suprafața de 13292 mp se află în intravilan, iar suprafața de 3040 mp se află în extravilanul localității.

Imobilul nu este atestat domeniului public sau privat al UATC Turnu Roșu, motiv pentru care se impune demararea procedurilor necesare de completare a inventarului domeniului privat al comunei, cu o nouă poziție, ce va fi ocupată de acesta.

Articolul 41 alin (5²) din Legea 7/1996 a cadastrului și a proprietății imobiliare, republicată 3, cu modificările și completările ulterioare-In cazul imobilelor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, intabularea se realizeaza in baza actelor de proprietate, iar in lipsa acestora, in temeiul hotararii Guvernului, a consiliului judetean si a consiliului local de atestare a apartenentei la domeniul privat, insotita de orice alt in scris administrativ emis cu privire la imobil, in conditiile legii, care confirma identitatea dintre imobilul din documentatia cadastrala si cel a carui intabulare se solicita, faptul ca imobilul figureaza in inventarul bunurilor imobile proprietate privata, precum si de certificatul de atestare fiscala.

Potrivit Art 557 din Codul Civil- Dobândirea dreptului de proprietate -(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

Articolul 354 din Codul Administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele, și anume:

Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public.

Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.

Articolul 355 din același act normativ amintit mai sus precizează faptul că bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

Astfel, luând act de prevederile legislative incidente în materie, printre care enumerăm:

- Art.23 și art.78 din Ordinul ANCPI 700/2014- privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. - Documentatiile cadastrale intocmite la cerere, in vederea inscrierii in evidentele de cadastru si carte funciara, pot fi:

a) **documentatie pentru prima inscriere in sistemul integrat de cadastru si carte funciara;**

Art. 78. - (1) Prima inscriere a imobilelor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara se realizeaza la cerere sau din oficiu, in cazurile expres prevazute de lege.

(2) Prima inscriere a imobilelor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara se realizeaza la cerere, in baza:

a) inscrisului doveditor al actului sau faptului juridic de dobandire sau constituire a dreptului real;

b) certificatului fiscal eliberat de primaria in circumscriptia careia se afla imobilul respectiv;

c) documentatiei cadastrale receptionate, prin care s-a atribuit numar cadastral imobilului;

d) dovezii platii tarifelor pentru receptie si inscriere in cartea funciara, dupa caz.

- Art.10 alin.2, art.24 alin.3 și art.41 alin.5 din Legea 7/1996-Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată 3, cu modificările și completările ulterioare,

Art. 10. - (1) Inregistrarea sistematica a proprietatilor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara se realizeaza pe baza masuratorilor necesare realizarii planului cadastral, in care

sunt determinate pozitia limitelor dintre imobilele invecinate, din oficiu, gratuit si in mod sistematic, pe baza realitatii din teren, identificata conform art. 11 alin. (2) lit. e) si f), indiferent de apartenenta imobilului la domeniul public sau privat al statului ori al unitatii administrativ-teritoriale sau de calitatea de proprietar, posesor ori detinator legal sau detentor precar prevazut la art. 918 din Codul civil. Lucrarile de masuratori se executa prin orice metoda grafica, numerica, fotogrammetrica sau combinate, in indeplinirea functiei tehnice a cadastrului.

(2) Documentatiile cadastrale determina suprafata terenurilor si constructiilor, rezultata din masuratori.

Art. 24. (3) Dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor inscrie in cartea funciara pe baza in scrisului autentic notarial sau a certificatului de mostenitor, incheiate de un notar public in functie in Romania, a hotararii judecatoresti ramase definitiva si irevocabila sau pe baza unui act emis de autoritatile administrative, in cazurile in care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis in mod valabil.

Art. 41 alin 5 (5²) Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, actualizată, cu modificările și completările ulterioare- In cazul imobilelor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, intabularea se realizeaza in baza actelor de proprietate, iar in lipsa acestora, in temeiul hotararii Guvernului, a consiliului judetean si a consiliului local de atestare a apartenentei la domeniul privat, insotita de orice alt in scris administrativ emis cu privire la imobil, in conditiile legii, care confirma identitatea dintre imobilul din documentatia cadastrala si cel a carui intabulare se solicita, faptul ca imobilul figureaza in inventarul bunurilor imobile proprietate privata, precum si de certificatul de atestare fiscala.

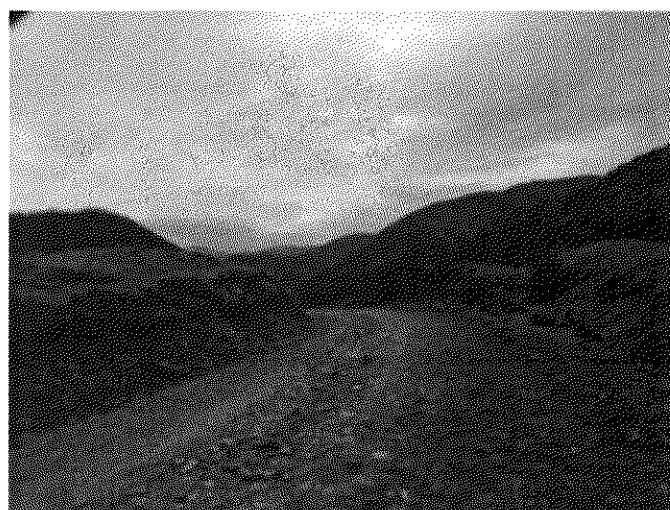
Dat fiind cele expuse mai sus, în baza legislației naționale în vigoare, precum și în acord cu Memoriul tehnic întocmit de SC Business Land SRL, propunem atestarea acestuia la domeniul privat al comunei și demararea procedurilor necesare în vederea efectuării primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Secretar general,
Buta Rodica





Nr: 274/20.09.2021



RAPORT DE EVALUARE

a terenului intravilan, situat in Comuna Turnu Rosu, Localitatea Sebesu de Jos, ,
suprafata totala de 16.332 mp, 13.292 mp intravilan si 3.040 extravilan – drum
in zona „Rusca”, valea piriului Sebes, amonte de sat conform plan de
amplasament si delimitare atasat

Beneficiar: Primaria Turnu Rosu

Utilizator: Primaria Turnu Rosu



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor
fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului

20.09.2021

Către: Primaria Turnu Rosu

Referitor la: teren intravilan extravilan situat situat în Comuna Turnu Rosu, Localitatea Sebesu de Jos, , suprafața totală de 16.332 mp, 13.292 mp intravilan și 3.040 extravilan în vederea înscrierii în evidența contabilă a Primăriei Comunei Turnu Rosu pentru preluarea în domeniul privat al comunei Turnu Rosu, având categoria de folosință „drum”, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea înscrierii în situații contabile.

SC ESTIMAR SRL, membru corporativ ANEVAR cu legitimația nr. 0153 a prin Paun Radu Constantin, nr. legitimație 15101, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 20.09.2021 este:

7.520 EUR, echivalent 37.204 LEI –teren extravilan

113.440 EUR, echivalent 561.222 LEI –teren intravilan

120.920 EUR, echivalent 598.426 LEI –total

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu este afectată de TVA. Estimarea valorii de piață a ținut seama de tranzacții între persoane fizice sau oferte de vânzare ale persoanelor fizice. Valoarea de piață a tranzacțiilor / oferte nu sunt afectate de TVA.

Cu deosebită considerație,

Paun Radu Constantin

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declarație privind evaluarea	5
3. Certificarea evaluatorului	5
4. Premisele evaluării	6
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății.....	6
Scopul evaluării.....	6
Beneficiarul raportului	6
Utilizatorul	6
raportului	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluării	6
Inspekția proprietății.....	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	7
Modalități de plată.....	7
Conformitatea evaluării cu SEV	7
Procedura de evaluare.....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
5. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
Analiza pieței imobiliare.	12
6. Analiza datelor și concluziilor	14
Cea mai bună utilizare	14
Metoda prin piața (comparației)	15
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	16

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Beneficiar	Primaria Turnu Rosu			
Utilizator	Primaria Turnu Rosu			
Data raportului de evaluare	20.09.2021			
Data inspecției	20.09.2021			
Data evaluării	20.09.2021			
Compania de evaluare	ESTIMAR SRL, Autorizație nr. 0153			
Evaluator autorizat	Paun Radu Constantin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 15101/2021			
Tip proprietate	Teren in suprafata de 16.331 din care 13.292 intravilan si 3.040 extravilan			
Adresa proprietății	Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, FN, jud. Sibiu			
Cartier / amplasare	Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, amonte de comuna, in zona „Rusca”			
Utilități	La limita drumului in partea de sud a comunei			
Acces	Din drum amenajat			
Deschidere	Nu este cazul			
Suprafața teren	16.331 din care 13.292 intravilan si 3.040 extravilan			
Proprietar	Comuna Turnu Rosu			
Utilizare existentă	Teren intravilan si extravilan			
Curs de schimb valutar	4,9473 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată pentru Terenul Intravilan de 13.292 mp	113.440	EUR	561.222	LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată pentru Terenul Extravilan de 3.040 mp	7.520	EUR	37.204	LEI
Total	120.960	EUR	592.426	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu sunt			
Descriere anexe	-			
Observații speciale	- Evaluarea terenului s-a realizat pe baza datelor de piata cu terenuri intravilane sau extravilane de folosinta generala, avind in vedere situatiile de expropriere pentru terenuri de utilitate publica, in care, se achita valoarea de piata pentru utilizarea posibila existenta in documentele de proprietate si certificatul de urbanism in certificatul de urbanism a loturilor preluate.			
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	-			

2. Declarație privind evaluarea

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Paun Radu Constantin
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

4. Premisele evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - TEREN INTRAVILAN si EXTRAVILAN
Adresa proprietății	Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, nr. FN, jud. Sibiu
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, în vederea înscrierii în situații contabile.
Beneficiarul raportului	Primaria Turnu Rosu
Utilizatorul raportului	Primaria Turnu Rosu
Proprietar	Comuna Turnu Rosu
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Turnu Rosu. Proprietatea analiza nu prezintă sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă 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.</i> Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 20.09.2021 data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2021. Data

evaluării este 20.09.2021.

Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 20.09.2021 de către evaluator autorizat Paun Radu Constantin, legitimație nr. 15101/2021, împreună cu d-nul Primar Istrate Stelian. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat de la distanță proprietatea supusă evaluării. Nu s-a realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (20.09.2021) este cel afișat de BNR și anume 4,9473 lei/EUR.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standardele de evaluare a Bunurilor-SEV 2020: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 – Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspekția proprietății; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura și sursa	Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul

informațiilor pe
care se bazează
evaluatorul

terenului, respectiv:

- ✓ Memoriu Tehnic;
- ✓ PAD;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea
față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze
semnificative și
ipoteze speciale
semnificative

Principalele ipoteze și restricții de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze
semnificative

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice

proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au 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 evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale
semnificative

- ✓ Datele de piață selectate au destinația intravilan/extravilan pentru zone similare. În cadrul evaluării s-a luat în considerare situația specifică exproprierii cind pentru terenurile preluate se achită pretul de piață pentru zona și destinația în care se situează aceste terenuri; nu există situații în care se încheie tranzacții cu terenuri cu categoria de folosință „drum”;
- ✓ În cadrul evaluării s-a considerat ca ipoteza specială ca terenul evaluat are deschidere uzuală a unui teren extravilan/intravilan mai mare de 12 ml., acces din drum public și utilități la limită.
- ✓ În lipsa unui document (certificate de urbanism, etc.) se consideră ca terenul are destinația de drum conform lucrării topografice anexate;
- ✓ În lipsa unui extras de carte funciara se consideră ca proprietarul terenului este Comuna Turnu Roșu;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
---	--

5. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform lucrării topografice anexate realizate de către un topometru autorizat, proprietatea este descrisă astfel: <i>imobil în intravilanul/extravilanul comunei Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos în suprafața totală de 16332 mp., format din : drum în intravilan în suprafața de 13292 mp. și drum în extravilan în suprafața de 3040 mp..</i>
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	Proprietatea este amplasată în Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos ○ Tipul zonei: Zona periferică, preponderent terenuri libere; ○ Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale. ○ Unități comerciale în apropiere: în localitate mici magazine de aprovizionare; ○ Unități de învățământ: în comuna; ○ Unități medicale: în comuna; ○ Instituții de cult: în localitate; ○ Sedii de bănci: Nu sunt; ○ Instituții guvernamentale: Nu

	- o Muzeu: in comuna - o Parcuri: - - o Lacuri: - - o Cursuri de apă: - - o Altele: -
Informații despre amplasament.	Proprietatea este amplasată în zona periferică a Comunei Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, zona preponderent cu terenuri libere.
Descrierea terenului	<i>Caracteristici fizice:</i> - o Suprafața totală a terenului: $S = 16.332$ mp, din care 13.292 mp intravilan și 3.040 extravilan - o Deschiderea la stradă: - - o Dimensiuni: cca. - - o Înclinare: ușor în pantă, considerat plan - o Formă: drum, considerat dreptunghiular - o Acces: drum amenajat - o Utilități: - Rețea urbană de energie electrică: da - Rețea urbană de apă: da - Rețea urbană de termoficare: nu există - Rețea urbană de gaze: da - Rețea urbană de canalizare: da - Rețea urbană de telefonie: da - o Toate utilitățile sunt situate la limita drumului spre sat. - o Alte observații: - <i>Caracteristici juridice:</i> - o Utilizare legală: teren cu destinația de drum - o Servituți de trecere: Nu este cazul - o Restricții de sistematizare: Nu este cazul - o Alte restricții existente: Nu este cazul <i>Caracteristici economice:</i> - o Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Proprietatea este amplasată în zona periferică a Comunei Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, în amonte de comuna în zona „Rusca”, zona preponderent cu terenuri libere.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau	Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție: - Data: -

cotațiile curente

- Vânzător: -
- Preț vânzare: -

Analiza pieței imobiliare.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona periferică nedezvoltată) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor din Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos, amplasate în aceeași zonă sau în zone similare. Proprietatea imobiliară are ca vecinătăți terenuri libere și drum de exploatare.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori anului 2014 a fost generată de situația economică. După anul 2014, piața imobiliară a revenit pe creștere ca și valori dar și ca număr de tranzacții.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În Comuna Turnu Rosu, Localitate Sebesu de Jos sunt cautate mai ales terenurile mici care se pretează pentru construirea de case rezidențiale de către dezvoltatori sau persoane fizice, urmând ca apoi să urmărească obținerea profitului. Terenurile cu suprafața mare sunt cautate mai puțin.

Cine cumpără în prezent ?

La momentul actual cei mai mulți cumpărători sunt dezvoltatori imobiliari care cumpără pentru a edifica imobile rezidențiale sau comerciale sau terenuri agricole.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută și cuprinde oferte cu amplasament mai favorabil în general. Subiectul are un amplasament bun cu deschidere la drum.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 2 Euro/mp și 8 Euro/mp la terenuri cu suprafețe 3.800-10.000 mp pentru extravilan și

cuprinse între 7 Euro/mp și 15 Euro/mp la terenuri cu suprafețe 740-4.000 mp pentru intravilan.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.. Pentru terenurile mai mici, neconstruibile, care se tranzacționează pentru a mari suprafața de teren existentă, prețurile unitare din piața locală se situează la valori similare cu cele ale terenurilor construibile.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea 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.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu

schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.
În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de mărirea interesului investițional și a creditării.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una relativ echilibrată.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este scăzut. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține la nivelul actual sau vor înregistra o scădere/creștere ușoară.

Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare.

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber (parceta initiala de 500mp)

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în comuna Turnu Rosu, județul Sibiu. Proprietatea imobiliară are ca vecinătăți terenuri libere și ocupate.

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Drum	da	da	da	da
Comercial	nu	da	nu	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului de 16332 mp. considerat liber* este cea de *teren pentru destinația de drum*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda prin piață.

Metoda prin piață (comparației)

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau

considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre **2-8 eur/mp pentru extravilan si 7-15 eur/mp pentru intravilan.**

În metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Calculul a fost realizat pentru parcela de teren initiala de 500 mp.

În anexa nr. 1 a si beste prezentată procedura de aplicare a metodei.

Aceasta a fost estimată la:

7.520 EUR, echivalent 37.204 LEI – teren extravilan

113.440 EUR, echivalent 561.222 LEI – teren intravilan

Alte metode

Nu au fost aplicate deoarece exista suficiente date de piata pentru aplicarea metodei prin piata iar valoarea obtinuta este cea mai relevanta.

Analiza
rezultatelor și
concluziaasupra
valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda prin piata/ a comparatiei directe pentru terenul extravilan = 7.520 EUR

Metoda prin piata/ a comparatiei directe pentru terenul intravilan = 113.440 EUR

Valoarea de piata totala= 120.920 EUR

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentăeste fiecare

metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda (comparației) prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

7.520 EUR, echivalent 37.204 LEI – teren extravilan

113.440 EUR, echivalent 561.222 LEI – teren intravilan

4.9473 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Grila comparatiei de piata:
Intravilan, anexa 1 A

Anexa 1:						
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	16,332.0	768	4,000	1,200	740
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		11.00	7.00	15.00	11.00
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1.10	-0.70	-1.50	-1.10
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	13.50	9.90
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	13.50	9.90
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	13.50	9.90
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	13.50	9.90
4	Conditii de piata (data)		septembrie-21	septembrie-21	septembrie-21	septembrie-21
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	13.50	9.90
5	Localizare	Sebesul de Sus, drum	Sebesu de Sus	Sebesu de Sus	Forumbacu de Sus, aproape de castelul de lut	Turzu Rosu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-20%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	-2.70	-0.99
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9.90	6.30	10.80	8.91
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	16,332.0	768	4,000	1,200	740
	Valoare corectie (%)		-20%	0%	-20%	-20%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1.98	0.00	-2.16	-1.78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.92	6.30	8.64	7.13
7	Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	Intravilan, partial livada	rezidential	rezidential
	Valoare corectie (%)		0%	5%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.32	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.92	6.62	8.64	7.13
8	Utilitati	toate utilitatile la limita	toate utilitatile la cca. 200 ml	toate utilitatile in apropiere	toate utilitatile	energie electrica, apa/canal
	Valoare corectie (%)		5%	5%	0%	2%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.40	0.33	0.00	0.14
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		8.32	6.95	8.64	7.27
9	Acces / deschidere	deschidere la strada nemodernizata	strada nemodernizata, d ~ 15,8 ml	strada balastata/deschidere ~ 26 ml	strada balastata/deschidere cca. 15 ml	strada balastata/deschidere cca. 12 ml
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		8.32	6.95	8.64	7.27
10	Geometrie	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		8.32	6.95	8.64	7.27
Corectie totala bruta valorica (Euro)			3	1	6	4
Corectie totala bruta procentuala (%)			32%	19%	42%	36%
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			2			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -			6.95			
Valoare de piata totala propusa (Euro)			113,440			
Valoare de piata totala propusa (Lei)			561,222			

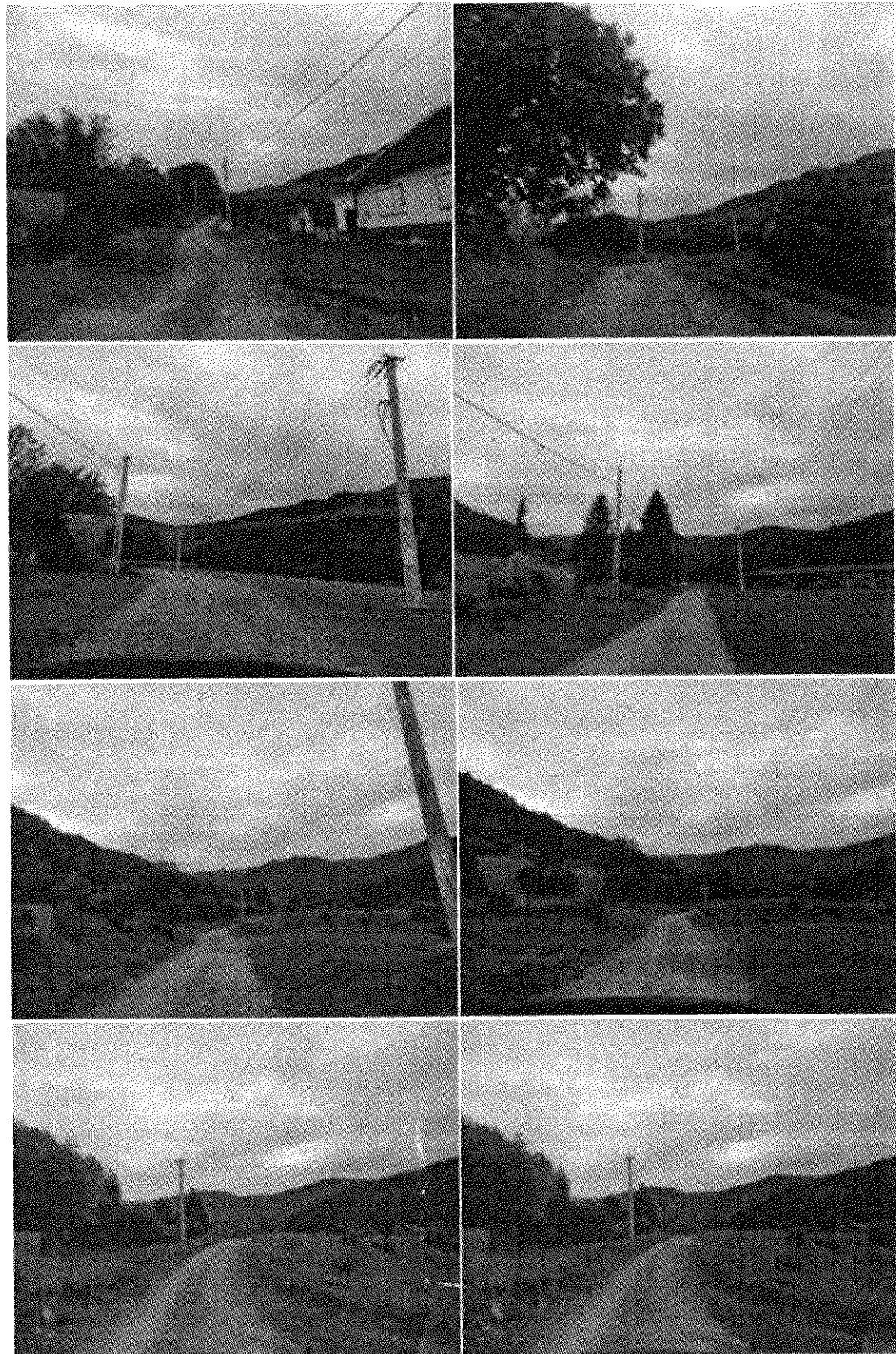
EXPLICAREA AJUTARILOR				
Pozitia : Comparabila 3 a fost ajustata cu -20% deoarece are pozitia mai favorabila; comp. 4 a fost ajustata cu -10% deoarece este mai aproape de Sibiu				
Ajustare pentru suprafata: comparabilele 1, 3 si 4 au fost ajustate negativ deoarece au suprafata mult mai mica				
Utilitati: comp. 1, 2 si 4 au fost ajustate pozitiv, datorita situatiei mai defavorabile - utilitati mai departe de teren;				
Acces: nu au fost necesare ajustari;				
Geometrie: nu au fost necesare ajustari;				

Extravilan, anexa 1 B:

Anexa 1:						
Nr. Crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	3,040.0	3,800	2,700	10,000	5,719
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		8.00	8.00	2.50	5.00
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.80	-0.80	-0.25	-0.50
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.20	7.20	2.25	4.50
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.20	7.20	2.25	4.50
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.20	7.20	2.25	4.50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.20	7.20	2.25	4.50
4	Conditii de piata (data)		septembrie-21	septembrie-21	septembrie-21	septembrie-21
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7.20	7.20	2.25	4.50
5	Localizare	Sebenul de Sus, drum	Avrig, Valea vrigului	sut Bradu, Avrig	Forumbacu de Sus, similar ca interes	Turnu Rosu
	Valoare corectie (%)		-20%	-20%	0%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1.44	-1.44	0.00	-0.45
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.76	5.76	2.25	4.05
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	3,040.0	3,800	2,700	10,000	5,719
	Valoare corectie (%)		0%	0%	10%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.23	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.76	5.76	2.48	4.05
7	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.76	5.76	2.48	4.05
8	Utilitati	toate utilitatile mai departe	toate utilitatile aproape	toate utilitatile aproape	toate utilitatile mai departe	energie electrica la 20 ml, apa la 200 ml
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	0%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-0.58	-0.58	0.00	-0.20
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.18	5.18	2.48	3.85
9	Acces / deschidere	deschidere la strada nemodernizata	strada modernizata, d~ 28 ml	strada balastata/deschidere ~ 30 ml	strada balastata/deschidere oca. 40 ml	strada balastata/deschidere oca. 12 ml
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.18	5.18	2.48	3.85
10	Geometrie	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.18	5.18	2.48	3.85
Corectie totala bruta valorica (Euro)			3	3	0	1
Corectie totala bruta procentuala (%)			35%	35%	19%	23%
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -		2.48				
Valoare de piata totala propusa (Euro)		7,520				
Valoare de piata totala propusa (Lei)		37,204				

Pozitia : Comparabilele 1,2 si 4 au fost ajustate cu -20% deoarece are pozitia mai favorabila;
Ajustare pentru suprafata: Comparabila 3 a fost ajustata cu 10% deoarece are suprafata mai mare;
Utilitati: comp. 1, 2 si 4 au fost ajustate negativ, datorita situatiei mai favorabile - utilitati aproape de teren;
Acces: nu au fost necesare ajustari;
Geometrie: nu s-a ajustat, terenurile au forma de dreptunghi;

Anexa nr. 2 - Fotografii:

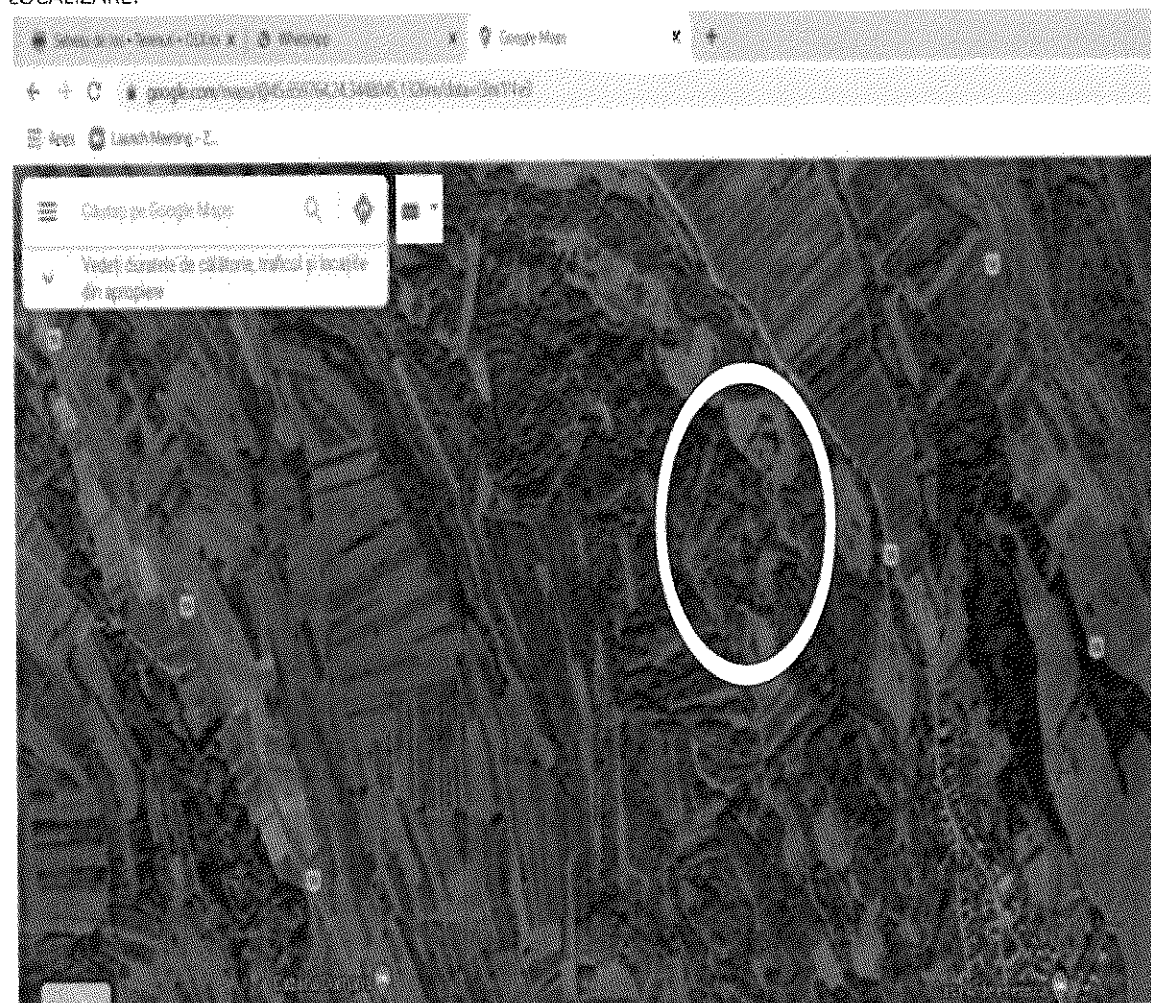








LOCALIZARE:



Sursa: <https://www.google.com/maps/@45.659764,24.3448045,1326m/data=!3m1!1e3>

OFERTE VANZARE:
Oferte intravilan:
Oferta:

Oferta 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-768-mp-16-m-deschidere-zona-centrala-sebesu-de-ios-DmulP.html>

768 mp, teren de vanzare - Sibiu

768 mp, teren de vanzare - Sibiu

storia.ro/oferta/teren-768-mp-16-m-deschidere-zona-centrala-sebesu-de-ios-DmulP.html

Launch Meeting - Z...

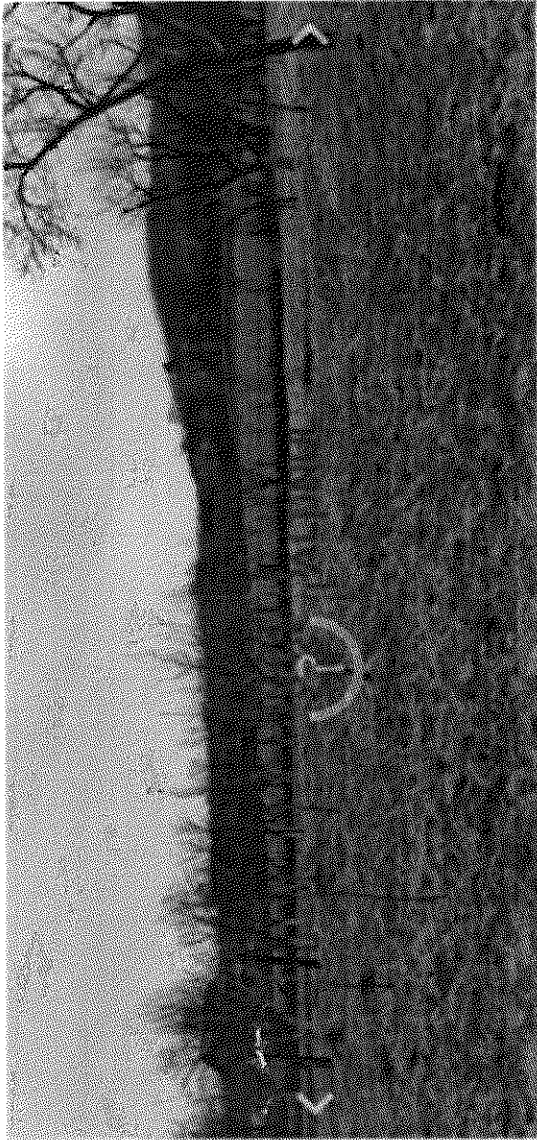
storia

Aradului • Aradului rezidențial • Compani • Bing • Creditare • Cămine de birou • Consultanță

[← Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Teren 768 mp, 16 m deschidere, zona centrala - Sebesu de jos

Teren 768 mp, 16 m deschidere, zona centrala - Sebesu de jos

Sibiu (judet), Sibiu



Sergiu Simion
0785 252 184

NUMARUL 1011

8.10.2011

NUMARUL 1011 de telefon

Sunt interesat de aceasta pr
in care sa obtin mai multe in
evenet de a efectua o achiz

Administrare agentie clasa

Oferta Sebesu S.F.L. Sibiu

Stocuri Terenuri - OLUD

768 m², teren de vacanță - Sibiu

768 m², teren de vacanță - Sibiu

← →

Storazeți terenui / teren: 768 mp / 16 m deschidere zona centrală urbană de pe DN120 Iord

Apel

Launch Meeting - Z...

8 800 €

768 mp

Sibiu (Judet), Sibiu

Salvarea la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 768 m²

Tip proprietate: teren agricol

Descriere anunt

AMPLASAMENT: Terenul se afla la poalele Muntilor Fagaras, intr-un sat finistit, departe de aglomeratia urbana, inconjurat de o privelise deosebita.

DESCRIERE: Terenul se afla la o distanta de aprox. 200 mp de la strada principala, asfaltata, are o suprafata de 768 mp, cu o deschidere la strada de 15.8 m.

ALTE DETALII: In imediata vecinatate se afla case construite si locuite, toate utilitatile fiind la o distanta de aprox. 20 m (Apa, canal, gaz, curent).

Mapa satului

Signatura

Agentie imobili

PALTINUL IMOBIL

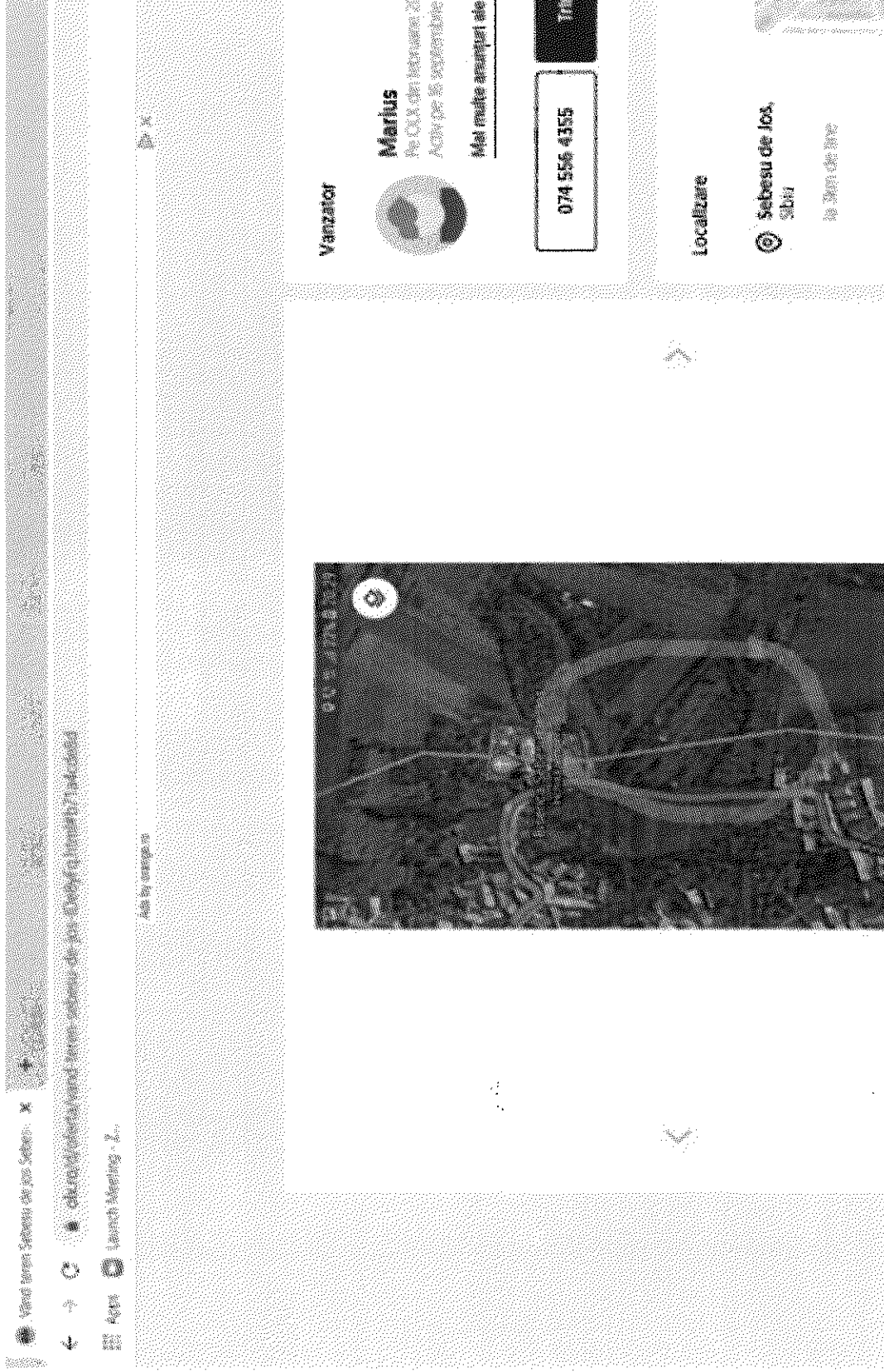
769

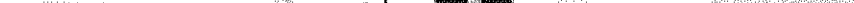
Alina Maria

B-dul Mihai Viteazul nr. 20
A. Erag P. Ap. 1, Sibiu, Sib

Real Estate office

Oferta 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-sebesu-de-ios-lDe8yFq.html#b71a4cde8d>





Oferta 5: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-sebesu-de-jos-753168>

Teren de vanzare in Sebesu de Jos

Imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-sebesu-de-jos-753168

AppsLaunch Meeting · Z...

16.000 €

o landă în urmă

Teren intravilan de vanzare in satul Sebesul de Jos, judetul Sibiu

Detalii

Preț / m²: 40 €

Suprafață utilă: 400 m²

Tip terenuri: Construcții

Descriere

Direct de la proprietar Vand teren intravilan si constructibil pentru casa, in sat Sebesul de Jos, jud Sibiu, la 30 km de Sibiu. Terenul este in suprafata de 400 mp cu front stradal de 20 mt si este situata in mijlocul satului, cu iesire la drumul principal. Soseaua pana in sat si exclusiv strada pe care este amplasat terenul este asfaltata. La strada sunt toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curentul electric.

Salvează

Direct proprietar verificat

0729403655

Chat WhatsApp

Postat pe 01.08.2021

Oferta 6: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-puz-IDfC5Y.html#61cd5c6e63>



Vând Teren intravilan cu puz. Teren

Apus Lunch Meeting · Z.

Postat 16 septembrie 2020

Vând Teren intravilan cu puz

19 800 € Preț negociabil

PROMOVEAZA
REACTUALIZEAZA

Descriere

Vând teren
in Tarmu Roșu intravilan cu puz
Strada Sebeșului Nr 10 asfaltat 650mp
Cu gaz, curent, apă caldă
Mai multe detalii la telefon

Sărburi de Ios • Terenuri • O.I.E.O. X

Teren de vânzare pe Valea Avrighii: X +

← → C

App: Launch Meeting - 2..

[ch.ro/cv/identificari-tereni-de-vanzare-pe-valea-avrighiei-IDTfp.html#id=20333&ID=770&context=ad](#)

Pozitie 10 septembrie 2020

Teren de vanzare pe Valea Avrighului

8 €

☒ PROMOVEAZĂ
 ☐ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 3 800 mp

Descriere

Terenul este situat pe Valea Avrighului, la sosea. Are suprafata de 3800MP. Utilitatile sunt in apropiere. Apa este deja trasa.

ID: 223382730

Vizualizări: 695

100% Realizat

Sistem de navigație

Teren Extravilan

Teren în Sibiu

← →

Obțineți informații

Aplicație

Vând teren extravilan sat Bradu

+

Postat 12 august 2023

Vând teren extravilan sat bradu jud Sibiu

100 800 lei

Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafață utilă: 2.700 mp

Descriere

Vând teren extravilan 8 euro mp sat Bradu jud Sibiu, cu o suprafață de 2700 mp terenul este înscris la pref 20000 euro ușor negociabil, mai multe detalii la nr. de tel. 07*****61. Sau schimb cu garsonieră în oraș.

ID: 27345271

Vizualizări: 1024

Reportare

bubaulaurentiu216
Pe OLX din Iulianópolis 2021
9 ani în OLX, 100% sigur

0752 493 061

Schimbă de locuri • Terenuri • CLUJ Napoca

Vind teren pe liscov Porumbacu

+ -

← → C

ok.ro/detaliu/vind-teren-pe-liscov-ID64b-Hmzsf6D71S6vnb1

Apps Launch Meeting Z...

Poziția în septembrie 2020

Vind teren pe liscov

2,50 €

Pretul e negociabil

☒ PROMOTIVAZĂ

☐ REACTUALIZEZĂ

Persoana fizică

Extensibil / antichiar: Extensibil

Suprafata utila: 10.000 m²

Descriere

Vind teren in loc Porumbacu de sup 10000m patrati terenul se afla pe liscov spre sipote.

ID: 238040835

Vizualizat 62

Recomandă

Oferta 4: <https://www.storia.ro/ro/oferta/5719-mp-teren-in-extravilanul-localitatii-turnu-rosu-Idn6g6.html>

Selecția de tip • Terenuri • Clădiri

Teren Extravilan • Terenuri în Sibiu

5 719 m², teren de vânzare - Sibiu

storia.ro/oferta/5719-mp-teren-in-extravilanul-localitatii-turnu-rosu-Idn6g6.html

Launch Meeting

storia

Anunțuri • Anunțuri rezidențiale • Companii • Blog • Credite • Cămină de bănește

Contul meu

[← Înapoi la listă](#) [Teren de Vânzare](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [5719 mp - Teren in extravilanul localitatii Turnu Rosu](#)

5719 mp - Teren în extravilanul localitatii Turnu Rosu

Sibiu (judet), Sibiu



8

Biz

0369 444 777

Numărul tau *

E-mail *

Numărul tau de telefon

Sunt interesat de achiziția prin
casă și vreau să vă ofer
mai multe informații

Administrativă și servicii
Online Services S.R.L. Stória

Sărituri de bu • Terenuri • OX 200

Teren Extravilan • Terenuri în Să •

5 719 m² Teren de vânzare - Sibiu

5 719 m² Teren de vânzare - Sibiu

← →

storia.ro/informatia5719-m2-teren-in-extravilanul-localitati-turnu-rosu-Dragea-Noul

Apps

Launch Meeting - 2...

29 500 €

5 719 m²

Sibiu (judet), Sibiu

Salveaza la Favorite

Salveaza la Fc

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 5 719 m²

Descriere anunt

Teren de vanzare în extravilanul localitatii Turnu Rosu si este impartit in 5 parcele toate intabulate. Pe teren sunt poni fructiferi , initial a fost gardit ca o investitie pentru casute de vacanta avand utilitati foarte aproape (curent la 20 m, apa la 200 m) Are acces la drumul principal. BLITZ 63447TV

Harta



Raportez

Agentie imobili

Blitz

BLITZ

369

Salveaza la Favorite

Salveaza la Fc

Selimbac, b-dul Mihai Viteaz
b, Sibiu, Sibiu (loc)

Oferta 5: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-situat-in-cartisoara-jud-sibiu-IDhmsO.html>

Sărbătorile de Iul • Terenuri • Clădiri

• Teren extravilan • Terenuri în vânzare • 58

• 8 100 m² teren de vânzare • Sibiu

←

→

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-situat-in-cartisoara-jud-sibiu-IDhmsO.html

Apps

Launch Meeting - 2...

storia

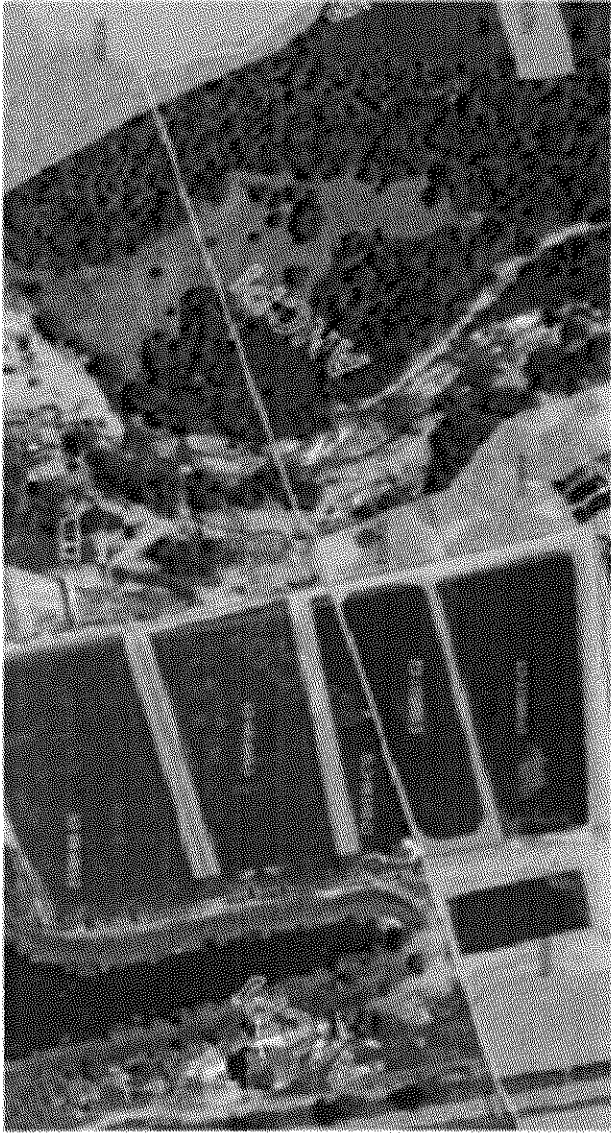
Acasă • Anunțuri • Arhivă rezidențială • Companii • Blog • Creditare • Cartea de bursă

Contul meu

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vânzare > Sibiu > Cartisoara (comuna) > Cartisoara > Teren extravilan situat în Cartisoara, jud Sibiu

Teren extravilan situat în Cartisoara, jud Sibiu

Sibiu (judet), Cartisoara



8

Claudia Roxu

021 367 1983

Numele tău *

E-mail *

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de informații pe
ce am să primesc mai multe
informații de a efectua o vizită.

Administrativă acasă
Online Services S.R.L. (Storia)

Sedinta de lucru • Terenuri • OLCEA X

Teren Extravilan - Terenuri In Sibiu

X

8 100 m² teren de vanzare - Sibiu X

→

storia.ro/ro/olcea-teren-extravilan-sibiu-in-cartisoara-jud-sibiu-DiomedDimitri

Agree

Lunch Meeting - Z...

26 325 €

8 100 m²

Sibiu (judet), Cartisoara

Salvaza la Favorite

Salvaza la Fa

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 8 100 m²

Tip proprietate: teren agricol

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Teren extravilan (faneata), situat in localitatea Cartisoara, jud. Sibiu (zona periferica a localitatii Cartisoara).

Localizare

- zone verzi

Repartizat

Agentie imobili

CEC Bank :

213

Alteaza nr.

Calea Victoriei nr. 13, Buz

Oferta 6: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-1200-m-p-IdvIZq.html#f0b80009d3>



Vand teren extravilan 1200 m/p

6 000 € Pretu e negociabil

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALITATEA

Fotografia în culori Extravilan / extravilan Suprafata utila 1 200 m²

Descriere

Teren extravilan 1200 m/p inscris in Cartea Funciara , pentru mai multe detalii va rog contactati-ma telefonic
pret 5 euro / m

ID: 2006-672 Vanzator: D46

Documente:

ANEXA NR. 1.33 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: intravilan-extravilan com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos, jud. Sibiu.
2. Tipul lucrării: PRIMA INSCRIERE IMOBIL.
3. Scurtă prezentare a situației din teren: imobilul se afla situat în intravilanul-extravilanul com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos.
4. Situația juridică a imobilului:
 - imobil situat în intravilanul-extravilanul com. TURNU ROSU, loc. Sebesu de Jos, în suprafața totală de 16332 mp, format din: drum în intravilan în suprafața de 13292 mp și drum în extravilan în suprafața de 3040 mp.
 - Solicităm emiterea HCL-ului pt. imobilul, teren în suprafața totală de 16332 mp, categoria de folosință actuală - Drum, din care suprafața de 13292 mp se afla în intravilan iar suprafața de 3040 mp se afla în extravilan com. Turnu Rosu, loc. Sebesu de Jos, în favoarea Domeniului Public al comunei Turnu Rosu.

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

Aparatura folosită pentru măsurătoare este aparatul GPS Leica GS09.

Punctele de contor ale imobilului au fost determinate Real Time Kinematic folosind stațiile permanente din sistemul național ROMPOS, pentru transformarea coordonatelor din sistemul WGS '84 în sistem stereografic 1970 s-a folosit programul TransDatRo 4.01, apoi exportarea punctelor măsurate din GPS s-au convertit într-un fișier ASCII care reprezintă carnetul de teren atașat la lucrare atât analogic cât și digital.

Diferențele de coordonate dintre măsurătoarea efectuată și coordonatele puse la dispoziție din baza de date OCPI s-au încadrat în toleranța impusă de lege și ordinul 700, motiv pentru care coordonatele absolute ale imobilului propuse pentru validare sunt cele din baza de date pusă la dispoziție de către OCPI.

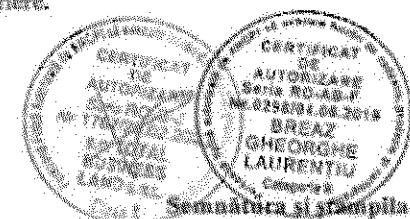
Față de cele prezentate mai sus consider că am întocmit lucrarea solicitată în conformitate cu prevederile legale respectând totodată normele tehnice în specialitate și dorința beneficiarului lucrării, urmând a se întocmi o documentație de Prima înscriere.

Sistemul de coordonate: Stereografic 1970.

Punctele vechi folosite: Stația permanentă ROMPOS

Punctele noi: nu sunt

Data întocmirii : 08.09.2021


Semnătura și stampila
SC TOTAL BUSINESS LAND SRL
prin ing. Breaz Gheorghe Laurentiu

