



Proprietate imobiliară – Teren Extravilan

Adresa: Comuna Alma
Proprietari: Comuna Alma
Solicitant: Comuna Alma
Utilizatori desemnați: Comuna Alma

Data evaluării: 05.06.2025
Data inspecției: 05.06.2025
Data finalizării raport: 28.09.2025

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator, și este valabil numai pentru scopul menționat. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate	Existentă				
Tip proprietate evaluată	teren extravilan				
Subtip proprietate	teren: pădure				
Carte Funciara nr.	-				
Nr. top.	-				
Număr cadastral	101495 și 101496				
Cartier / Amplasare	Intre Oltoi și Valea nucilor / Capul dealului și Măeruș				
Dreptul de proprietate	Teren: drept real principal				
6. SUPRAFEȚE					
Suprafețe (mp)	Apartamente bloc / casa	Au	-		
	Spațiu	Ad	- m.p.	Ac	- m.p.
	Anexe	Ad	-		
	Terasa/logie/balcon	Ac	-		
	Teren	St	54,66 ha. și 38,37 ha.		
7. VALORI					
Redevența minimă		5.241	lei	1.036,6	€
Redevența minimă ha		56,33	Lei/ha	11,14	€/ha
Grad de finalizare a construcției (în cazul construcțiilor nefinalizate)		case		%	
		apartamente	-		
Curs BNR Curs la data evaluării		5,0558 lei/€.			
8. OBSERVAȚII SPECIALE					
Localizare	Rurală: Zona periferică comuna Alma				
Nivel de activitate a pieței (NAP)	Mediu				
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere: Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente: - este situat în zona periferică a localității Alma - amplasamentul în zona extravilană – aproximativ 30 m față de DJ 142E, strada asfaltată cu 1 bandă de circulație pe sens unic, având o atractivitate pe piața imobiliară. - piața imobiliară este în ușoară creștere, observându-se o creștere continuă a prețurilor pe toate segmentele de piață. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei,				
Acces	Accesul la proprietate se face direct din DJ 142E, drumuri de hotar și drumuri de exploatare.				
Utilitățile zonei:	En. electr. Nu; Apa/canal: Nu/Nu; Gaze/CT: Nu/-; Tel. Da; Internet: -; CATV: -				
Încadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (U1-U3)	Nu e cazul				
Utilizare	Fond forestier				
Identificare imobil	S-a realizat identificarea în teren împreună cu reprezentantul proprietarului.				
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	-				
Caracteristici Teren	Extravilan; Documentație cadastrală: nu;				
Alte Observații	-				

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

Valoarea prezentată nu este influențată de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, deținute în general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere

al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

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

9. Pagina cu semnături	
Nume si prenume evaluator	Semnătura si parafa
Expert Evaluator, Dipl.ing. Tiberiu-Vasile BĂEȘIU Evaluator autorizat, Specializare: EPI, Membru titular ANEVAR, Legitimata nr. 10405, valabila 2025	
Evaluare Băeșiu S.R.L.	
	

SEMNATURA ELECTRONICA CERTIFICATA

BAESIU
TIBERIU-
VASILE

Digitally signed by BAESIU
TIBERIU-VASILE
DN: c=RO, l=Medias, sn=BAESIU,
givenName=TIBERIU-VASILE,
serialNumber=200506245BTv11,
name=BAESIU TIBERIU-VASILE,
cn=BAESIU TIBERIU-VASILE
Date: 2025.09.28 12:18:18 +03'00'

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, certificăm următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut niciun interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate și nu există niciun interes personal sau părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și prezentul raport - au fost efectuate conform Codului de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesare evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nicio altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- PFA Băeșiu Tiberiu și angajații săi au încheiat asigurări profesionale;

Evaluare Băeșiu S.R.L.

Administrator,

Dipl. ing. Tiberiu-Vasile BĂEȘIU



CĂTRE

Comuna Alma în calitate de client, solicitant și utilizator desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem un exemplar - formă scrisă - a raportului de evaluare pentru terenul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate, așa cum acestea au fost înscrise în C.F. a imobilului.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piață specifică, redactarea Raportului și stabilirea valorii de piață.

- Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în C.F. a imobilului și măsurarea cadastrală planșelor, puse la dispoziție de către proprietar și verificată de evaluator împreună și cu topograf Neagu Gheorghe, CF 101495 Alma și CF 101496 Alma. Conform discuției între evaluator și solicitant, am procedat la analiza documentelor, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat conform condițiilor economice, fiscale și juridice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru lucrări ulterioare.

Evaluare Băeșiu S.R.L.

**Administrator,
Dipl. ing. Tiberiu-Vasile BĂEȘIU**



CUPRINS	
SINTEZA EVALUĂRII	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
CĂTRE	6
CUPRINS	7
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
(a) Activul (activele) supus(e) evaluării:	8
(c) Identificarea clientului (clienților):	8
(d) Utilizarea desemnată:	8
(e) Utilizatorul desemnat (utilizatorii desemnați):	8
(f) Identificarea și competența evaluatorului:	9
(g) Data evaluării:	9
(h) Tipul/tipurile valorii utilizat(e):	10
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:	10
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:	11
(k) Ipoteze și ipoteze speciale:	11
(l) Specialist: utilizarea și rolul unui specialist:	13
(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	13
(n) Tipul raportului/Descrierea raportului:	13
(o) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:	13
(p) Declararea conformității evaluării cu SEV:	14
II. PREZENTAREA DATELOR	16
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică:	16
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	16
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți	16
II.4. Descriere amplasament	18
II.5. Descrierea proprietății imobiliare	18
II.6. Date privind impozitele și taxele:	18
II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente:	18
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	19
III.1. Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:	19
III.2. Analiza Celei Mai Bune Utilizări	22
IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	24
1. Metodologia de evaluare:	24
2. Justificarea metodei de evaluare alese	24
3. Evaluarea terenului	24
4. Calculul chiriei/redevenței minime anuale	26
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29
1. Localizare proprietate subiect:	29
2. Fotografii ale proprietății:	30
3. Anexe de calcul	31
4. Date despre vânzări și cotații pentru proprietăți	33
5. Documentele de proprietate, cadastru, contracte, autorizări, RLV, lucrări.	36

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**(a) Activul (activele) supus(e) evaluării:**

Teren extravilan, având suprafața de 54,66 ha. și 38,37 ha. conform documentelor de proprietate.

Adresa: Alma, extravilan, jud. Sibiu,

Cod postal: 557021;

Nr. cadastral: 101495 și 101496;

A fost evaluat dreptul de proprietate al lui, **UAT Alma** asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptică - faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă „*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*” (Codul Civil Român, art.555(1)).

Proprietarul, **UAT Alma** este unicul proprietar al acestei proprietăți.

Pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, proprietarul a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

CF 101495 Alma nr.19596 din 05.08.2025

CF 101496 Alma nr.19560 din 05.08.2025

(b) Identificarea clientului (clienților):

Client: Comuna Alma, persoană juridică – Adresa: Alma, str. Mihai Eminescu, nr. 226, Jud. Sibiu, Cod poștal: 557021, telefon: 0269 257 545, fax: 0269 257 535, e-mail: primaria_alma@yahoo.com.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Comunei Alma în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului precizat în cadrul acestui raport.

Raportul este confidențial, strict pentru client iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. **Eroare! Fără sursă de referință.**

(c) Utilizarea desemnată:

Evaluarea este cerută de către clientul Comuna Alma pentru stabilirea redevenței minime a proprietății imobiliare, teren , situată în localitatea Alma, jud. Sibiu, și informarea clientului în vederea concesiunii.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Utilizatorul desemnat (utilizatorii desemnați):

Utilizatorul desemnat: Comuna Alma, persoană juridică – Adresa: Alma, str. Mihai Eminescu, nr. 226, Jud. Sibiu, Cod poștal: 557021, telefon: 0269 257 545, fax: 0269 257 535, e-mail: primaria_alma@yahoo.com. Prezenta lucrare se adresează exclusiv Comunei Alma în calitate de utilizator desemnat al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată utilizatorul raportului de evaluare în sensul acestuia.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat utilizatorului desemnat precizat în cadrul acestui raport.

Raportul este confidențial, strict pentru utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(e) Identificarea și competența evaluatorului:

Lucrarea este efectuată de Tiberiu-Vasile Băeșiu membru titular ANEVAR, evaluator autorizat, specializarea EPI, posesori legitimație nr. 10405.

Subsemnatul declar ca opiniile și concluziile din prezentul raport sunt obiective și imparțiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

Avantaje oferite:

- Pune la dispoziția clienților o echipă de specialiști promptă, determinată, care se obligă să prezinte raportul de evaluare în termenii stabiliți sau în regim de urgență când este cazul (inspecții în afara orelor de program sau în weekend);

- Deplasare gratuită la locul inspecției;
- Păstrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informațiilor din raportul de evaluare pe o perioadă de minim 5 ani de la data evaluării;

- Asigura confidențialitatea informațiilor;
- Puteti oricând suna pe unul dintre specialiștii/consultanții noștri pentru un sfat;
- Răspundem prompt la telefon și email-uri înainte, în timpul și după evaluare;
- Oferim pachete de servicii pentru clienții fideli (reduceri la tarifele de evaluare față de prețul de listă);

- Va oferim garanția unei experiențe de peste 18 ani pe piața evaluărilor de bunuri imobile.

Tipurile de evaluări pe care societatea le întocmeste:

- Evaluare imobiliară;
- Evaluare de afaceri.

Scopul evaluărilor efectuate de societate:

- Evaluare de proprietăți industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale; pentru vânzare/cumpărare, garantare, litigii;

- Evaluarea proiectelor de investiții și a fazelor acestora (proiecte de finanțare);
- Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerințele BNR de reevaluare periodică a proprietăților;

- Evaluări pentru raportări financiare;
- Evaluări pentru IMPOZITARE (taxe și impozite);
- Evaluări pentru insolvența, în oricare din fazele acesteia;
- Expertize tehnice, **judiciare și extrajudiciare**;
- Evaluare pentru executări.

(f) Data evaluării:

Data inspecției: 05.06.2025.

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 05.06.2025 de către evaluator autorizat Băeșiu Tiberiu-Vasile, legitimația ANEVAR nr. 10.405 valabilă 2025, în prezența reprezentantului proprietarului domnul Ianoș. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Data evaluării: 05.06.2025.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 28.09.2025.

Moneda raportului:

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în €. Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 5,0558 lei. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise

care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Modalități de plată:

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

(g) Tipul/tipurile valorii utilizat(e):

Se estimează **Valoarea de piață** conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025*, publicate de ANEVAR.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cauza, prudent și fără constrângere” - SEV 102.

(h) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 05.06.2025 și a fost realizată de către Evaluatorul autorizat Băeșiu Tiberiu-Vasile, în prezența reprezentant proprietar. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării CF-ului, evaluatorul a identificat proprietatea în baza cadastrului și a planului de situație.

Locația indicată și limitele proprietății precizate sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante, respectiv la documentele prezentate (vezi sinteza)

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice
- vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

Limitare sau restricție a inspecției: Nu este cazul

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

Ipoteze speciale necesare formulate pe baza acestor restricții: Nu este cazul.

(i) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

Natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Documentele de proprietate;
- Informații privind piață imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025
- Definiții SEV;

Sursele de informații au fost:

- Informații din contractele de închiriere;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul Comuna Alma pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată

(situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil: www.rial.ro, www.agentiahelios.ro, www.imobiliare.ro, www.remax.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, homezz.ro, www.diva-imobiliare.ro, www.storia.ro, www.imobilinvestalba.ro, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din loc.

Mediaș și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;

- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Reviste de profil.

Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Legea nr. 50 / 29.07.1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet - link-uri privind Valorile de ofertare/tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele:

Oferte:

Comparabila 1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/pasune-impadurita-faneata-padure-14ha/d7223368d86672d3112e3gg6g9fgie9h.html>

Comparabila 2: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-pasune/i08f6gf16e3i70h9e83957hg7785g979.html>

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-17-ha-hectare-teren-intravilan-extravilan-in-fundu-moldovei-IDDZhQ>

Informațiile din ofertele de pe piață au fost verificate telefonic și au fost făcute print screen la oferte.

(j) Ipoteze și ipoteze speciale:

Ipoteze semnificative:

Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile pertinente disponibile pertinente la data evaluării;

Se vor utiliza metode și proceduri de evaluare recunoscute, bazate pe informații.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor menționate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;

Evaluarea este valabilă 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;

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;

Se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplica un management responsabil și competent al acesteia;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe;

Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;

Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;

Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Se presupune ca au fost obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;

Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți;

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nicio justificare

conceptuala sau demonstratie teoretică, nicio statistica a rezultatelor practice care sa susțină această egalitate;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestari servicii întocmit între evaluator și beneficiar/client/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare-cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii.

Ipoteze speciale semnificative:

Nu sunt.

(k) Specialist: utilizarea și rolul unui specialist:

Nu este cazul.

(l) Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Raportat la activul analizat putem observa:

- **Risc inundații** – din informațiile disponibile la data evaluării nu rezultă că există un istoric de inundații în zona proprietății;

- **Risc de contaminare** - Nu am observat dovezi de contaminare a proprietății imobiliare evaluate ce ar putea influența valoarea raportată. Nu am efectuat și nu suntem calificați să realizăm o evaluare de mediu pentru a stabili dacă există contaminări și nici nu cunoaștem ca o astfel de evaluare a fost realizată de un specialist cu privire la proprietatea în cauză și împrejurimile acesteia. Nu am întreprins nicio investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății în cauză sau ale oricărei proprietăți adiacente. În scopul acestei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în legătură cu proprietatea suficientă pentru a afecta valoarea;

- **Autorizație de mediu** – Nu a fost prezentat acest document, în incinta imobilului evaluat nefiind desfășurată vreo activitate poluantă;

Certificat de performanță energetică – nu este necesar.

Concluzionând, în urma inspecției s-a observat că pentru activul analizat nu s-au putut identifica elemente ESG care să aibă un impact negativ asupra valorii.

(m) Tipul raportului/Descrierea raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 105 — Modele de evaluare.

A fost convenită *forma scrisă* și confirmarea primirii raportului de evaluare furnizat.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;

- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare a evaluării;

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;

- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii etc.

Prezentul raport poate fi identificat sub numărul: 953_05.06.2025 în baza de date a evaluatorului, la poziția 30.

(n) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

(o) Declararea conformității evaluării cu SEV:

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).
Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, Definiții SEV.

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordări în evaluare;
- SEV 104 – Informații și date de intrare;
- SEV 105 – Modele de evaluare;
- SEV 106 - Documentare și raportare;

Standarde pentru active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării;
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

Legislația în domeniu:

- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri în domeniul evaluării bunurilor.
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri în evaluarea bunurilor.

- Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

Evaluatorul va estima gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative. Dacă, pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, faptul va fi comunicat în scris clientului.

Cadru legal - Legislația națională;

Alte reglementări - Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom.

Kost Plus (cu indici 2024÷2025), program înregistrată în Registrul Național al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016).

Kost Wizz - Serii de prețuri pentru lucrări și elemente de construcții și de instalații, aferente datei devizului întocmite de ing. Corneliu Șchiopu, pentru aplicația Kost Wizz, creat cu aplicația Kost Wizz - www.kostwizz.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator.

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a Bunurilor 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 333/25.04.2025.

II. PREZENTAREA DATELOR**II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică:**

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii necertificate:

Act proprietate	-
Documentația cadastrală	- Extras de plan cadastral de CF pentru imobil nr cadastral 101495 UAT Alma nr.19596 din 05.08.2025 - Extras de plan cadastral de CF pentru imobil nr cadastral 101496 UAT Alma nr.19560 din 05.08.2025
Extras CF	- CF 101495 Alma nr.19596 din 05.08.2025 - CF 101496 Alma nr.19560 din 05.08.2025
Altele	- Încheierea 19596/ 05.08.2025 - Încadrarea în zonă - Încheierea 19560/ 05.08.2025 - Încadrarea în zonă

Proprietari: Comuna Alma

Sarcini: Nu sunt

Imobilul a fost evaluat în premiază dreptului deplin de proprietate, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerație elemente mobile.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Zona:

- Alma este comună în județul Sibiu, Transilvania, România, formată din satele Alma (reședința), Giacăș și Șmig. Este situată pe malul drept al râului Târnava Mare la 13 km de Mediaș.

- Conform recensământului efectuat în 2021 populația comunei Alma se ridică la 1.692 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.886 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (68,85%), cu minorități de maghiari (20,98%) și romi (4,79%). Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,57%), cu minorități de reformati (15,6%), romano-catolici (5,61%) și greco-catolici (1,54%), iar pentru 5,67% nu se cunoaște apartenența confesională.

- Zona în Podișul Dumbrăveni, în partea de nord - est a județului Sibiu, pe malul drept al râului Târnava Mare,.

- Unități comerciale: la distanța mare;

- Unități de învățământ: În prezent, Școala gimnazială Alma, Școala primară Giacăș, Școala gimnazială Șmig, Grădinița cu program normal Alma, Grădinița cu program normal Șmig, Grădinița cu program normal Giacăș.

- Clădiri istorice și monumente: Ansamblul bisericii reformate, Str. Bisericii 40, sf. sec. XV - înc. sec. XX.

- Unități medicale: – Trei cabinete medicale cu doi medici de familie, o farmacie, un tehnician

veterinar care locuiește în satul Giacăș.

- Instituții de cult: În acest sat se află o biserică-sală, în stil gotic, înscrisă pe lista Monumentelor Istorice din județul Sibiu / 1991, la poziția 33B, nr. 224.

- Lacuri: -;

Utilități:

- Rețea urbana de energie electrică: inexistentă
- Rețea urbana de apă: inexistentă
- Rețea urbana de termoficare: inexistentă
- Rețea urbana de gaze: inexistentă
- Rețea urbana de canalizare: inexistentă
- Rețea urbana de telefonie: inexistentă
- Altele: internet, CATV

Artere de circulație

- Auto:
 - drumul județean DJ 142E, cu o lungime de 1.824 m, asfaltați și 2.590 m rețea stradală secundară, pietrușiți, în satul Alma;
 - drumul comunal DC 19 cu o lungime de 3.333 m tratament dublu bituminos și rețea stradală secundară în lungime de 2.840 m pietrușiți în satul Șmig;
 - drumul comunal DC 20 cu o lungime de 2.890 m tratament dublu bituminos și rețea stradală secundară cu o lungime de 892 m, acoperită cu strat de piatră, în satul Giacăș;
 - drumuri de exploatare 25 km.
- Feroviar: Gara Ațel.
- Naval: nu este cazul

Vecinătăți

- Vecinătăți: extravilan.
- Împrejmuirea nerealizată.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto intens;
- Trafic pietonal inexistent;

Harta amplasare :



II.4.Descriere amplasament

Imobilul este amplasat in zona extravilană între DJ 142e și DC 20.

II.5.Descrierea proprietății imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale:

Teren intravilan cu suprafață de 54,66 ha. și 38,37 ha.

Forma terenului: poligonală;

- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: pantă;
- Tip drum de acces: cale neamenajată;
- Vecinătăți: proprietăți extravilane;
- Împrejmuirea: nu;

Alte aspecte:

- Nu exista teren in exces.

Zona:

- forestieră.

Utilizare legală:

- teren extravilan – pădure.
- Servituți de trecere: Nu
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

II.6.Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotărârile Consiliului Local al localității impozitele pe teren sunt aplicate in funcție de locație, suprafață terenului.

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

II.7.Istoric, incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente:

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- Data
- Vânzător
- Preț vânzare

Justificare diferente între valoarea obținută si valoarea de tranzacție anterioara: Nu este cazul.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici.

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 ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezulta în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării.

III.1. Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății
- Pasul 2 Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă
- Pasul 3 Analiza cererii - cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate
- Pasul 4 Analiza ofertei - investigarea și previziunea concurenței.
- Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață - conceptele penetrării de piață.

Pasul 1: Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip **teren-extravilan**.
- Sub piața – **pășune, pădure**.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **nu sunt**;

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea **PĂȘUNE-PĂDURE**.

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietății imobiliare:

- Tip: teren extravilan pășune-pădure.
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata

de societăți specifice.

- Baza de clienți (potențialii utilizatori) - societăți de vânatoare.
- Caracteristicile dotărilor: terenuri cat mai plane și nepolate;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate insuficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chiriaș dar pot eliberate într-un timp relativ scurt, fie sunt libere în vederea concesiunii;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip PĂȘUNE-PĂDURE.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect.

Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea privind Cumpărarea:

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

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

Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii a rămas la același nivel.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contacteze un credit bancar.

Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ redusă și vine din partea firmelor, piața de închiriere fiind relativ limitată (numărul de proprietăți comparabile în zonă este redus).

La capitolul criterii de selecție a unui proprietăți de acest tip, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților este dotarea (facilități de acces) zonei.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – insuficientă, așezată pe un trend ascendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare, datorată de evoluția economiei și programelor de finanțare bancară.
- **Cererea pentru închiriere** – scăzută pentru tipul de proprietate analizat, nu sunt semne ale creșterii;
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private.
- **Interesul investițional:** este timid. Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, bine localizate, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate proprietăți de dimensiuni mari. Peste 10 ha. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt căutate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/închiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mari.

Pasul 4. Analiza ofertei - investigarea și previziunea concurenței.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un

cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este foarte mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere întrucât proprietarii achiziționează asemenea proprietăți pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

Oferta de vânzare:

Oferta din jurul *Mediașului* a fost rezistentă la condițiile de vânzare. ...

Practic insuficientă.

Oferta de închiriere:

Nu există.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **exista suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate**;
- **nu exista la vânzare proprietăți similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu exista la închiriere proprietăți similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu exista tendința de conversie** spre utilizări alternative.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piață specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți mobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți mobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare.

Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o **pieță relativ activă** în care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** și avem astfel de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze**.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață - conceptele penetrării de piață.

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Concluzii: Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

III.2. Analiza Celei Mai Bune Utilizări

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - ediția 2025 SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept de terministic, care susține ca utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

Destinații alternative **posibile fizic** și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare comercială - inadecvată
- utilizare office - inadecvată
- **exploatare forestieră - adecvată**

Destinații **permise legal** și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - nu
- utilizare comercială - nu
- utilizare office - nu
- **exploatare forestieră - da**

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte

repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinată în situația terenului liber - forestieră.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite – Nu este cazul.

Concluzia că **utilizarea existentă este și maxim productivă** este susținută de natura terenului extravilan, existând cerere pentru acest tip de spații din partea unor participanți pe piață.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea **forestieră și fond de vânătoare**.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de **teren cu destinație forestieră**, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu utilizare fond vânătoare și exploatare forestieră**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- maximizează valoarea

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite).

IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Metodologia de evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări de evaluare și anume: **abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost**, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață, judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștința de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

La evaluarea terenului, datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 50, 51, 87, 88 etc. din *GEV 630*, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

2. Justificarea metodei de evaluare alese

“Evaluatorului nu i se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ și/sau a unei datorii, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele evaluării.”

Proprietatea evaluată este o proprietate de dimensiuni medii, în prezent utilizată în segmentul pășune-forestier.

Varietatea nu prea mare a ofertelor de proprietăți similare închiriabile nu permite aplicarea **abordării prin venit**.

În consecință, metodele aplicate sunt:

- abordarea prin piață - *metoda comparației directe*.

3. Evaluarea terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii. Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proporția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării, precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației vanzarilor**.

Metoda comparației directe de piață își are baza în analiza pieței și utilizează *analiza comparativă*, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor sau ofertelor recente.

Metoda comparațiilor directe este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Astfel au fost reținute în analiză șapte elemente de comparație aferente proprietății și șase elemente de comparație aferente tranzacționării. Elementele de comparație reținute în analiză, sunt cele care au cu adevărat influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren extravilan, situat în localitatea Alma, jud. Sibiu.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: teren pantă/rampă;
- Formă: poligonală;
- Utilități: energie electrică, rețea de gaze, apă și canalizare la mare distanță;

Acces: Accesul se realizează prin acces public;

Situația actuală a terenului: Neutilizat;

Evaluarea proprietății se face prin metoda comparației directe.

Grila datelor de piață:

ELEMENTE identificate - asemănări și deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ - TEREN			
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Extravilan Alma, SB	Extravilan Lunca de Jos, HR	Extravilan Uileacu de Cris, BH	Extravilan Fundu Moldovei, SV
suprafata (mp)	930.300	140.000	35.000	69.331
pret ofertă (€/mp)	?	23 €/mp	59 €/mp	10 €/mp
destinație (utilizare)	pășune împădurita/pădure	pădure	teren creștere animale eventual pășune. Nu se poate împădurii	pășune
amenajări (strazi/trotuare)	drum neamenajat	drum neamenajat	drum neamenajat	drum neamenajat
topografie (relief)	rampă	rampă	rampă	rampă
forma în plan/deschidere la acces	forma poligonală	forma poligonală	forma poligonală	forma poligonală
deschidere	1	1	1	1
utilități	en, gaz, apa, canal- distanță mare	en, gaz, apa, canal- distanță mare	en, gaz, apa, canal- distanță mare	en, gaz, apa, canal- distanță mare
Condițiile de vânzare	0%	0%	0%	0%
Celtuieli (teren construibil) localizare	nu	nu	nu	nu
	Extravilan Comună	Extravilan Comună	Extravilan Sat	Extravilan Comună

Aceasta include 3 proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect oferite spre vânzare, verificate și documentate, cu prețuri de vânzare cuprinse între 0,02 euro/mp și 0,1 euro/m.p, ce vor fi utilizate la calculul valorii proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață.

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață este de:

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PRIN ANALIZA COMPARȚIILOR DIRECTE	131.020 lei echivalent a 25.915 €
---	--

4. Calculul chiriei/redevenței minime anuale

Având în vedere faptul că imobilul evaluat este amplasat într-o zonă cu slabă dezvoltare imobiliară, iar informațiile de piață privind închirierea acestui tip de imobile sunt irelevante, estimarea valorii veniturilor din concesiune/inchiriere nu poate fi realizată prin metode de piață.

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/inchirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii 50 / 29.07.1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17:

”Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Astfel, pentru a calcula valoare de piață actualizată a imobilului pentru perioada de 25 de ani se aplică următoarea formulă:

$$V_t = R \times N$$

V_t = valoarea terenului actuală

R = redevență

N = numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Redevența minimă	5.241 lei	1.036,6 €
Redevența minimă	56,33 lei/ha	11,14 €/ha

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Redevența minimă = 5.241 lei

Redevența minimă = 56,33 lei/ha

În partea de formulare a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecați consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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

Cantitatea de informații: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție 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 calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se concesionează în detrimentul tranzacționării, fiind concesionat preponderent în scopul utilizării specifice de către proprietar. D.p.d.v. al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin comparație directă.

Luând în calcul *criteriul preciziei și al cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață, pentru teren conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață pentru teren disponibile fiind mare. În aceste condiții cea mai potrivită metodă este comparația directă din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății, este cea obținută prin abordarea prin comparație directă și a fost estimată la:

Redevența minimă:

5.241 lei

56,33 lei/ha

Estimarea valorii are la baza oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, deținute în general de persoane fizice, neplătitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operațiunile de vânzare de proprietăți similare nu sunt încadrate în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care

are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

Expert Evaluator,
Dipl. Ing. Băeșiu Tiberiu-Vasile
Evaluator Autorizat, Leg. 10405
MEMBRU TITULAR ANEVAR

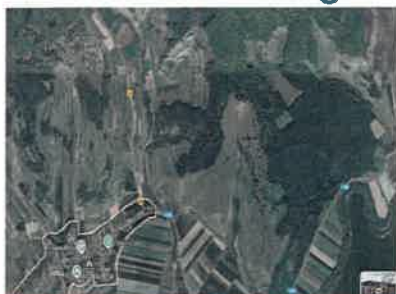
Evaluare Băeșiu S.R.L.



ANEXE

1. Localizare proprietate subiect:



2. Fotografii ale proprietății:

3. Anexe de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		6.000	593	7.000
Suprafata- m ²	930.300	140.000	35.000	69.331
Pret oferta €/m ²		0,04	0,02	0,10
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	-0,01
Pret ajustat		0,04	0,02	0,10
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,04	0,02	0,10
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,04	0,02	0,10
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,04	0,02	0,10
Conditii de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,04	0,02	0,10
Localizare	Extravilan Alma, SB	Extravilan Lunca de Jos, HR	Extravilan Uileacu de Cris, BH	Extravilan Fundu Moldovei, SV
Ajustare		0%	30%	-30%
Valoarea ajustare		0	0	0
Acces/ Vizibilitate	mai slabă	Bun/ buna	mai slabă	Bun/ buna
Ajustare		-30%	0%	-30%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	pășune împădurita/pădure	pădure	teren creștere animale eventual pășune. Nu se poate împădurii	pășune
Ajustare		0%	16%	-8%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	-	-	-	-
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	1,00	1,00	1,00	1,00
procentul laturilor	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea de apa	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea electrica	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0,000	0,000	0,000

Suprafața	930.300	140.000	35.000	69.331
Ajustare		-1,58%	-1,79%	-1,72%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustări	considerat liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		-32%	44%	-70%
ajustare bruta		0,01	0,01	0,07
		30,00%	45,40%	66,24%
Pret ajustat		0,028	0,023	0,029
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	0,028	0,141		
Valoare teren	25.915	131.020		
		20.08%		
	Curs Euro 5,0558	2		
05.06.2025		0	0	0

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Explicații ajustări:

Aceasta ajustare a comparabilelor (-5%) nu este element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare in preț de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca baza atitudinea participanților pe piață, vânzătorii si cumpărătorii);

Localizare: Toate comparabilele nu sunt amplasate in zone similare pe piața imobiliara, zone de servicii in zone periferice / limitrofe; proprietatea subiect se afla in zona aproximativ centrală a podiș Transilvania, iar nivelul ajustărilor a fost estimat pe baza informațiilor din piață specifică, ținând cont de cat ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența in preț plătīt pentru un teren cu o locație diferita de cea a proprietății subiect. Comparabilele (zona centrala /zona periferică). Au fost ajustate comparabila 2, pozitiv cu 30 % fiind inferioară – periferică Transilvania și comparabila 3 negativ fiind superioara cu 3 0%. Zona de munte;

Acces / Vizibilitate: s-a aplicat ajustare pozitiva procentuala de 30% (cca 0,01 €/mp respectiv 0,03 €/mp), acestea având vizibilitate mai bună fata de proprietatea subiect;

CMBU: Au fost necesare ajustări. O ajustare pozitivă de 16% aplicata comparabilei 2 datorita utilizării teren creștere animale eventual pășune, nu se poate împădurii, CMBU fata de comparabilă și comparabilei 3 de -8 % fiind pășune față de subiect, care la momentul inspecției era complet împădurită. In momentul de față terenurile cu posibilități multiple se tranzacționează la cca 30 % din prețul terenul;

Suprafață: Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde sa scadă. S-au aplicat o ajustări pozitive si negative, direct proporțională cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect pentru diferențe mai mari de 50 ha.

4. Date despre vânzări și cotații pentru proprietăți

- Oferte vânzare:

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/pasune-impadurita-faneata-padure-14ha/d7223368d86672d3112e3gg6g9fgie9h.html>

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Pădure

Pășune împădurită, fâneată, pădure 14ha

6 000 EUR

Harghita, Mierourea-Ciuc [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/14/2025 11:30:11 PM



✓ Telefon validat



kamera domokos

[Vezi toate anunțurile](#)

0743628243

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Specificații

Amenajare strazi

Pietruite

Alte caracteristici

Acces auto, La sosea, Teren împrejmuit

Descriere

Pădure 14ha (fâneată în cartea funciară) în zona Lunca de Jos jud HR.de vânzare .
carte funciară,singur proprietar.

[Vizualizări: 1159](#)

[Raportează](#)

[Fă ofertă](#)

0743628243

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-pasune/i08f6qf16e3i70h9e83957hg7785q979.html>

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren agricol

Vând pășune

Bihor, Uileacu de Criș

3 000 RON

Valabil din 6/10/2025 10:12:55 PM

Specificații

Descriere

Vând pășune 3,5 hectare Uileacu de Criș, jud. Bihor

Proprietar vând teren în suprafață de 3,5 hectare, situat în extravilan, în zona Uileacu de Criș, județul Bihor.

Terenul este pășune permanentă, nu se poate transforma în teren arabil (nu este pretabil pentru agricultură sau construcții).

Ideal pentru creșterea animalelor sau utilizare ca pășune.

Preț total este de 3.000 lei (preț pentru întreaga suprafață, nu pe hectar).

Pentru mai multe informații, mă puteți contacta la:

👁 Vizualizări: 42

🚩 Raportează

📞 Fă ofertă

0730956940



✓ Telefon validat



Barna

Vezi toate anunțurile

0730956940

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-17-ha-hectare-teren-intravilan-extravilan-in-fundu-moldovei-IDDZhQ>

< Înapoi

Distribuie

Salvează



Teren parcelabil (7ha) cu vedere frumoasă, în mijlocul pădurii

7 000 € 0 €/m²

Fundu Moldovei, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	69331 m ²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	nepăvat
Împrejurimi:	☒ pădure ☒ munte
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Andrei Boșutar

BUCOVINA IMOBILIARE

☎ 0764 559 145

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

5. Documentele de proprietate, cadastru, contracte, autorizări, RLV, lucrări.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101495 Alma

Nr. cerere	19596
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 1001922652700	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Alma

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101495	546.600	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19596 / 05/08/2025		
Act Administrativ nr. 124, din 13/06/2002 emis de CJSPT SIBIU; Act Administrativ nr. 14, din 30/07/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALMA; Act Administrativ nr. 811, din 14/08/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ALMA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Legea 18/1991, Legea 169/1997 și Legea 1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ALMA , domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

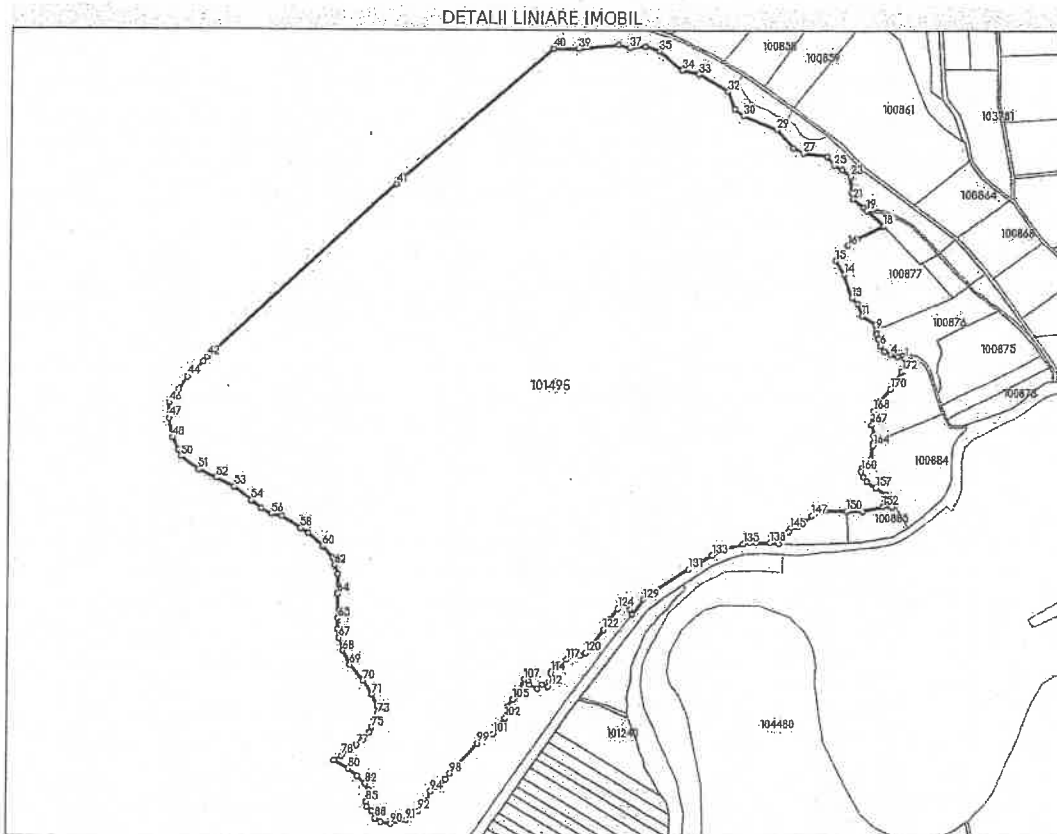
Carte Funciară Nr. 101495 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101495	546.600	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	NU	491.783	63	1902/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)
2	padure	NU	4.817	63	1904/2	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)
3	padure	NU	50.000	63	1904/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.009	2	3	8.193	3	4	9.391
4	5	10.172	5	6	8.873	6	7	9.721

Carte Funciară Nr. 101495 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
7	8	6.614	8	9	4.853	9	10	6.619
10	11	22.333	11	12	16.407	12	13	11.433
13	14	31.994	14	15	21.128	15	16	25.702
16	17	15.168	17	18	39.919	18	19	30.803
19	20	6.528	20	21	17.347	21	22	8.941
22	23	20.976	23	24	14.564	24	25	12.131
25	26	15.596	26	27	32.92	27	28	15.53
28	29	32.698	29	30	49.725	30	31	14.711
31	32	24.593	32	33	45.634	33	34	23.751
34	35	39.274	35	36	19.919	36	37	22.195
37	38	16.444	38	39	55.119	39	40	34.66
40	41	274.118	41	42	341.083	42	43	7.407
43	44	28.678	44	45	19.828	45	46	21.788
46	47	19.669	47	48	25.801	48	49	17.388
49	50	9.232	50	51	29.56	51	52	25.691
52	53	27.264	53	54	29.827	54	55	16.569
55	56	15.896	56	57	14.915	57	58	29.873
58	59	12.877	59	60	25.999	60	61	19.417
61	62	10.255	62	63	12.179	63	64	25.581
64	65	30.607	65	66	13.685	66	67	12.194
67	68	17.444	68	69	19.999	69	70	27.849
70	71	21.65	71	72	16.849	72	73	9.198
73	74	9.198	74	75	12.038	75	76	6.941
76	77	24.617	77	78	24.191	78	79	11.656
79	80	21.9	80	81	15.493	81	82	14.819
82	83	9.776	83	84	7.235	84	85	8.235
85	86	6.043	86	87	9.558	87	88	10.088
88	89	9.24	89	90	13.922	90	91	21.169
91	92	20.562	92	93	17.995	93	94	12.22
94	95	10.556	95	96	6.341	96	97	10.341
97	98	9.358	98	99	53.698	99	100	14.684
100	101	11.361	101	102	25.576	102	103	7.109
103	104	9.146	104	105	10.973	105	106	8.553
106	107	23.264	107	108	5.12	108	109	5.842
109	110	11.658	110	111	7.314	111	112	8.559
112	113	6.886	113	114	11.523	114	115	8.249
115	116	9.257	116	117	10.168	117	118	7.114
118	119	13.108	119	120	8.167	120	121	12.844
121	122	26.002	122	123	16.597	123	124	16.597
124	125	12.672	125	126	4.67	126	127	8.426
127	128	6.366	128	129	24.88	129	130	14.686
130	131	57.43	131	132	16.088	132	133	20.936
133	134	18.977	134	135	25.902	135	136	9.194
136	137	7.937	137	138	19.856	138	139	11.245
139	140	1.131	140	141	3.969	141	142	4.314
142	143	5.218	143	144	9.394	144	145	3.856
145	146	12.542	146	147	23.284	147	148	9.074
148	149	11.08	149	150	29.631	150	151	22.021
151	152	28.625	152	153	12.656	153	154	5.133
154	155	7.771	155	156	7.3	156	157	16.018
157	158	14.943	158	159	7.452	159	160	8.088
160	161	4.929	161	162	7.572	162	163	8.764
163	164	17.846	164	165	3.25	165	166	9.522
166	167	13.856	167	168	17.795	168	169	15.246
169	170	20.777	170	171	13.781	171	172	13.781
172	173	10.297	173	174	5.507	174	1	2.075

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiune 1.1

Carte Funciară Nr. 101495 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.******* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

18-09-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

CRISTINA CHIRILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 4 din 4

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101495 / UAT Alma



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

Localitate: Medias, Piata Corneliu Coposu nr. 1, Cod postal 551018

Nr. cerere	19596
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 101495 / UAT Alma

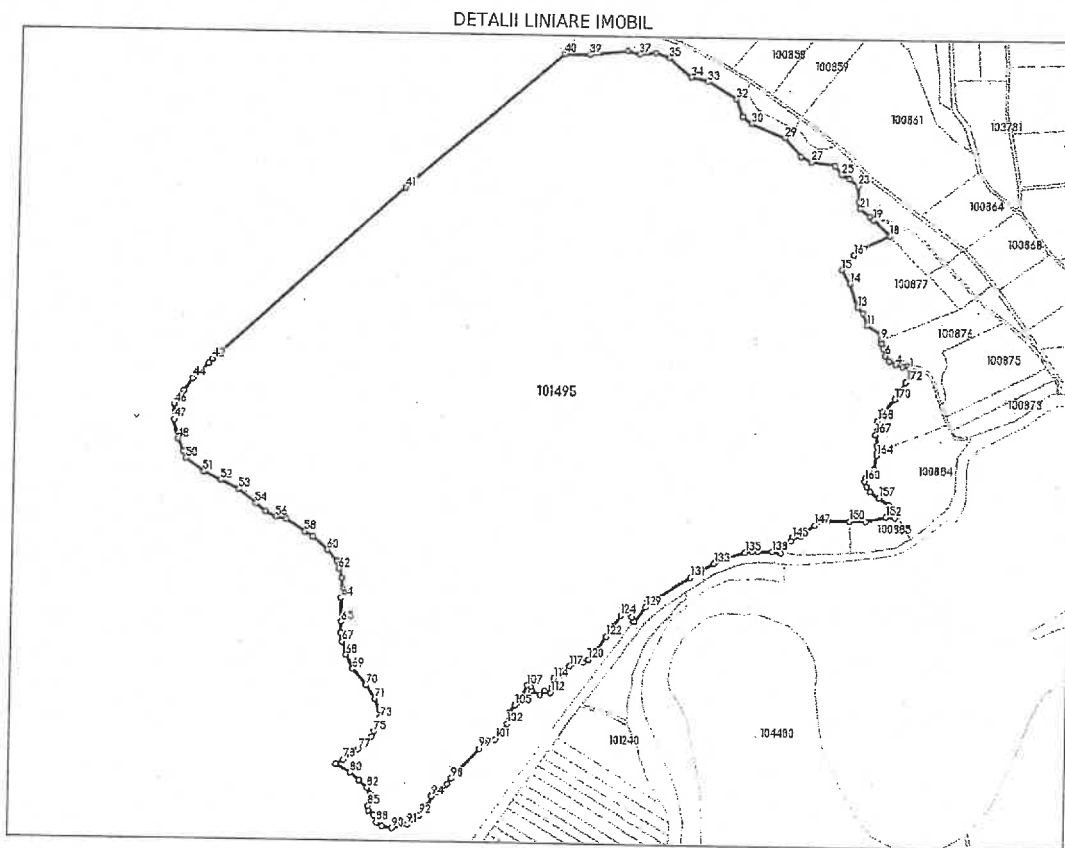
TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Alma

Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
101495	546600	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101495 / UAT Alma

Incadrare in zonă
scara 1:10000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101495 / UAT Alma

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	padure	NU	491.783	63	1902/1	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)
2	padure	NU	4.817	63	1904/2	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)
3	padure	NU	50.000	63	1904/1	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar (UP I, UA 27,28B%)
TOTAL:			546.600			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.009	2	3	8.193	3	4	9.391
4	5	10.172	5	6	8.873	6	7	9.721
7	8	6.614	8	9	4.853	9	10	6.619
10	11	22.333	11	12	16.407	12	13	11.433
13	14	31.994	14	15	21.128	15	16	25.702
16	17	15.168	17	18	39.919	18	19	30.803
19	20	6.528	20	21	17.347	21	22	8.941
22	23	20.976	23	24	14.564	24	25	12.131
25	26	15.596	26	27	32.92	27	28	15.53
28	29	32.698	29	30	49.725	30	31	14.711
31	32	24.593	32	33	45.634	33	34	23.751
34	35	39.274	35	36	19.919	36	37	22.195
37	38	16.444	38	39	55.119	39	40	34.66
40	41	274.118	41	42	341.083	42	43	7.407
43	44	28.678	44	45	19.828	45	46	21.788
46	47	19.669	47	48	25.801	48	49	17.388
49	50	9.232	50	51	29.56	51	52	25.691
52	53	27.264	53	54	29.827	54	55	16.569
55	56	15.896	56	57	14.915	57	58	29.873
58	59	12.877	59	60	25.999	60	61	19.417
61	62	10.255	62	63	12.179	63	64	25.581
64	65	30.607	65	66	13.685	66	67	12.194
67	68	17.444	68	69	19.999	69	70	27.849
70	71	21.65	71	72	16.849	72	73	9.198
73	74	9.198	74	75	12.038	75	76	6.941
76	77	24.617	77	78	24.191	78	79	11.656
79	80	21.9	80	81	15.493	81	82	14.819
82	83	9.776	83	84	7.235	84	85	8.235
85	86	6.043	86	87	9.558	87	88	10.088
88	89	9.24	89	90	13.922	90	91	21.169
91	92	20.562	92	93	17.995	93	94	12.22
94	95	10.556	95	96	6.341	96	97	10.341
97	98	9.358	98	99	53.698	99	100	14.684
100	101	11.361	101	102	25.576	102	103	7.109
103	104	9.146	104	105	10.973	105	106	8.553
106	107	23.264	107	108	5.12	108	109	5.842
109	110	11.658	110	111	7.314	111	112	8.559
112	113	6.886	113	114	11.523	114	115	8.249

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101495 / UAT Alma

Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
115	116	9.257	116	117	10.168	117	118	7.114
118	119	13.108	119	120	8.167	120	121	12.844
121	122	26.002	122	123	16.597	123	124	16.597
124	125	12.672	125	126	4.67	126	127	8.426
127	128	6.366	128	129	24.88	129	130	14.686
130	131	57.43	131	132	16.088	132	133	20.936
133	134	18.977	134	135	25.902	135	136	9.194
136	137	7.937	137	138	19.856	138	139	11.245
139	140	1.131	140	141	3.969	141	142	4.314
142	143	5.218	143	144	9.394	144	145	3.856
145	146	12.542	146	147	23.284	147	148	9.074
148	149	11.08	149	150	29.631	150	151	22.021
151	152	28.625	152	153	12.656	153	154	5.133
154	155	7.771	155	156	7.3	156	157	16.018
157	158	14.943	158	159	7.452	159	160	8.088
160	161	4.929	161	162	7.572	162	163	8.764
163	164	17.846	164	165	3.25	165	166	9.522
166	167	13.856	167	168	17.795	168	169	15.246
169	170	20.777	170	171	13.781	171	172	13.781
172	173	10.297	173	174	5.507	174	1	2.075

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SIBIU la data: 18-09-2025
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

VIRGINIA-OFELIA COMAN



100192652700

Incheiere Nr. 19596 / 05-08-2025



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

Dosarul nr. 19596 / 05-08-2025

INCHEIERE Nr. 19596

Registrator: DANIELA VELICIU

Asistent: CRISTINA CHIRILA

Asupra cererii introduse de COMUNA ALMA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.124/13-06-2002 emis de CJSIPT SIBIU;
- Act Administrativ nr.811/14-08-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ALMA;
- Act Administrativ nr.14/30-07-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALMA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

precum si referatul inspectorului VIRGINIA FELIA COMAN prin care a fost receptionata documentatia cadastrala

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101495
- Se deschide C.F. nr. 101495/UAT Alma în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCPI nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad 101495/UAT Alma descris în partea I. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 101495 UAT Alma;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , Legea 18/1991, Legea 169/1997 și Legea 1/2000 mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA ALMA, domeniu public, sub B.2 din cartea funciara 101495 UAT Alma;

Prezenta se va comunica părților:

BRINZARU ALEXANDRU

COMUNA ALMA

COMUNA ATEL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Medias, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

18-09-2025

Registrator,

DANIELA VELICIU

Asistent Registrator,

CRISTINA CHIRILA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101496 Alma

Nr. cerere 19560
Ziua 05
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100192402219



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Alma

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101496	383.700	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcellar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19560 / 05/08/2025		
Act Administrativ nr. 124, din 13/06/2002 emis de CJSIPT SIBIU; Act Administrativ nr. 14, din 30/07/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALMA; Act Administrativ nr. 810, din 14/08/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ALMA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Legea nr.18/1991, Legea nr. 169/1997 și Legea nr. 1/2000, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA ALMA , domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

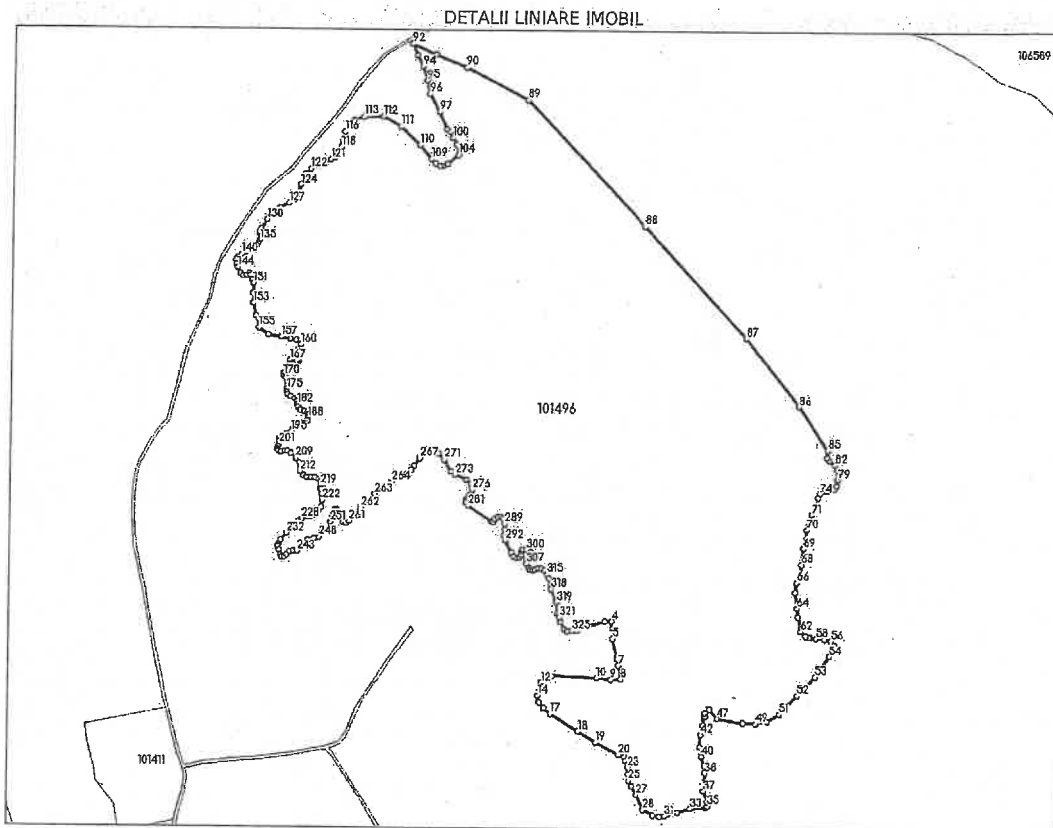
Carte Funciară Nr. 101496 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101496	383.700	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	NU	363.360	59	1856/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar
2	padure	NU	20.340	59	1858	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	17.903	2	3	20.69	3	4	9.919
4	5	22.134	5	6	26.223	6	7	8.422
7	8	17.986	8	9	13.253	9	10	18.957
10	11	59.469	11	12	16.774	12	13	8.249

Carte Funciară Nr. 101496 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	9.035	14	15	8.441	15	16	9.531
16	17	11.823	17	18	43.144	18	19	27.203
19	20	34.542	20	21	8.722	21	22	4.552
22	23	9.516	23	24	8.15	24	25	8.15
25	26	9.049	26	27	12.131	27	28	21.29
28	29	14.508	29	30	9.338	30	31	6.702
31	32	18.228	32	33	16.953	33	34	21.337
34	35	2.439	35	36	5.373	36	37	14.454
37	38	23.053	38	39	9.52	39	40	12.305
40	41	11.858	41	42	15.435	42	43	11.789
43	44	11.789	44	45	4.615	45	46	7.014
46	47	16.079	47	48	34.168	48	49	17.206
49	50	15.92	50	51	17.874	51	52	33.715
52	53	33.715	53	54	32.379	54	55	15.152
55	56	6.485	56	57	9.073	57	58	11.662
58	59	7.643	59	60	1.106	60	61	5.084
61	62	8.914	62	63	18.214	63	64	11.352
64	65	20.372	65	66	12.492	66	67	9.415
67	68	14.195	68	69	20.851	69	70	23.837
70	71	20.026	71	72	13.463	72	73	9.848
73	74	5.403	74	75	9.146	75	76	4.482
76	77	6.714	77	78	5.458	78	79	7.301
79	80	7.087	80	81	5.99	81	82	7.375
82	83	8.644	83	84	4.595	84	85	8.879
85	86	67.553	86	87	111.831	87	88	196.147
88	89	224.784	89	90	91.837	90	91	43.81
91	92	33.285	92	93	15.811	93	94	15.978
94	95	18.635	95	96	17.796	96	97	25.572
97	98	24.198	98	99	5.859	99	100	8.745
100	101	10.174	101	102	7.582	102	103	4.296
103	104	2.592	104	105	17.903	105	106	6.942
106	107	3.994	107	108	6.77	108	109	7.252
109	110	23.917	110	111	34.308	111	112	26.303
112	113	25.696	113	114	13.337	114	115	8.432
115	116	11.191	116	117	12.416	117	118	7.645
118	119	9.084	119	120	6.903	120	121	6.249
121	122	29.542	122	123	9.647	123	124	14.983
124	125	11.294	125	126	8.446	126	127	8.974
127	128	13.752	128	129	13.505	129	130	9.44
130	131	14.447	131	132	3.498	132	133	2.892
133	134	3.99	134	135	4.364	135	136	4.597
136	137	3.336	137	138	8.402	138	139	7.391
139	140	7.391	140	141	5.798	141	142	4.085
142	143	5.418	143	144	4.431	144	145	7.833
145	146	5.45	146	147	4.549	147	148	3.909
148	149	3.909	149	150	5.241	150	151	5.241
151	152	12.584	152	153	12.585	153	154	15.896
154	155	15.896	155	156	15.466	156	157	17.188
157	158	12.632	158	159	8.124	159	160	8.734
160	161	8.734	161	162	3.903	162	163	9.331
163	164	2.221	164	165	3.34	165	166	5.837
166	167	2.754	167	168	10.576	168	169	7.909
169	170	3.626	170	171	3.359	171	172	5.093
172	173	2.375	173	174	3.509	174	175	4.597
175	176	3.932	176	177	2.651	177	178	4.023
178	179	6.803	179	180	3.927	180	181	2.644

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 5

Entree pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 101496 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
181	182	3.044	182	183	3.084	183	184	5.129
184	185	5.565	185	186	4.427	186	187	3.454
187	188	4.043	188	189	4.043	189	190	4.258
190	191	3.646	191	192	4.683	192	193	3.268
193	194	6.967	194	195	4.688	195	196	5.935
196	197	3.992	197	198	3.993	198	199	4.553
199	200	3.71	200	201	3.71	201	202	3.757
202	203	2.929	203	204	2.699	204	205	3.303
205	206	5.583	206	207	4.109	207	208	4.94
208	209	8.931	209	210	7.709	210	211	4.289
211	212	6.146	212	213	6.917	213	214	4.692
214	215	5.797	215	216	5.798	216	217	5.616
217	218	3.569	218	219	4.929	219	220	4.928
220	221	5.9	221	222	8.285	222	223	8.582
223	224	6.356	224	225	6.308	225	226	6.081
226	227	5.78	227	228	7.108	228	229	6.641
229	230	7.706	230	231	5.99	231	232	7.611
232	233	11.796	233	234	5.462	234	235	3.181
235	236	4.82	236	237	6.682	237	238	3.438
238	239	3.313	239	240	4.677	240	241	5.487
241	242	4.709	242	243	5.32	243	244	5.473
244	245	5.686	245	246	8.335	246	247	9.923
247	248	6.588	248	249	7.776	249	250	6.424
250	251	10.873	251	252	6.785	252	253	6.784
253	254	3.213	254	255	1.571	255	256	2.058
256	257	3.836	257	258	7.573	258	259	6.181
259	260	3.692	260	261	4.663	261	262	22.849
262	263	25.126	263	264	27.231	264	265	29.365
265	266	6.863	266	267	11.881	267	268	9.71
268	269	7.706	269	270	8.617	270	271	11.437
271	272	17.47	272	273	6.546	273	274	15.989
274	275	8.523	275	276	7.319	276	277	6.235
277	278	3.806	278	279	5.687	279	280	3.278
280	281	4.643	281	282	36.854	282	283	2.143
283	284	1.209	284	285	3.891	285	286	4.657
286	287	3.594	287	288	4.511	288	289	6.548
289	290	6.566	290	291	8.007	291	292	6.547
292	293	17.501	293	294	6.07	294	295	5.142
295	296	3.702	296	297	3.818	297	298	4.566
298	299	2.512	299	300	4.639	300	301	7.671
301	302	5.439	302	303	2.417	303	304	2.618
304	305	4.112	305	306	2.957	306	307	5.448
307	308	5.752	308	309	3.332	309	310	3.238
310	311	3.728	311	312	4.308	312	313	4.344
313	314	4.639	314	315	6.297	315	316	5.314
316	317	8.658	317	318	5.842	318	319	18.065
319	320	14.219	320	321	4.568	321	322	7.31
322	323	9.51	323	324	4.76	324	325	6.215
325	1	6.828						

** 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.

Carte Funciară Nr. 101496 Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

18-09-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

ANA LUCIA BACILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 5 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formulei versiunea 1.1

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 101496 / UAT Alma



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

Localitate: Medias, Piata Corneliu Coposu nr. 1, Cod postal 551018

Nr.cerere	19560
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 101496 / UAT Alma

TEREN Extravilan

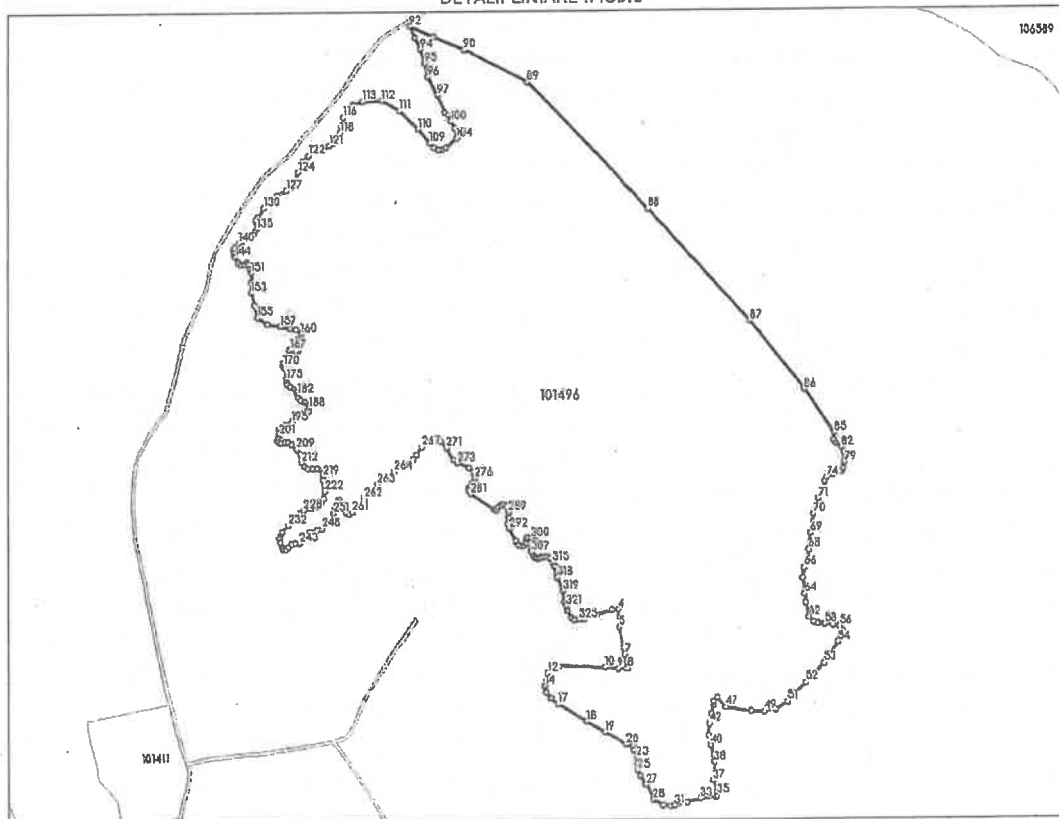
Adresa: Jud. Sibiu, UAT Alma

Comuna/Oraș/Municipiu: Alma

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
101496	383700	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101496 / UAT Alma

**Incadrare în zonă
scara 1:10000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101496 / UAT Alma

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	padure	NU	363.360	59	1856/1	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar
2	padure	NU	20.340	59	1858	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar
TOTAL:			383.700			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.903	2	3	20.69	3	4	9.919
4	5	22.134	5	6	26.223	6	7	8.422
7	8	17.986	8	9	13.253	9	10	18.957
10	11	59.469	11	12	16.774	12	13	8.249
13	14	9.035	14	15	8.441	15	16	9.531
16	17	11.823	17	18	43.144	18	19	27.203
19	20	34.542	20	21	8.722	21	22	4.552
22	23	9.516	23	24	8.15	24	25	8.15
25	26	9.049	26	27	12.131	27	28	21.29
28	29	14.508	29	30	9.338	30	31	6.702
31	32	18.228	32	33	16.953	33	34	21.337
34	35	2.439	35	36	5.373	36	37	14.454
37	38	23.053	38	39	9.52	39	40	12.305
40	41	11.858	41	42	15.435	42	43	11.789
43	44	11.789	44	45	4.615	45	46	7.014
46	47	16.079	47	48	34.168	48	49	17.206
49	50	15.92	50	51	17.874	51	52	33.715
52	53	33.715	53	54	32.379	54	55	15.152
55	56	6.485	56	57	9.073	57	58	11.662
58	59	7.643	59	60	1.106	60	61	5.084
61	62	8.914	62	63	18.214	63	64	11.352
64	65	20.372	65	66	12.492	66	67	9.415
67	68	14.195	68	69	20.851	69	70	23.837
70	71	20.026	71	72	13.463	72	73	9.848
73	74	5.403	74	75	9.146	75	76	4.482
76	77	6.714	77	78	5.458	78	79	7.301
79	80	7.087	80	81	5.99	81	82	7.375
82	83	8.644	83	84	4.595	84	85	8.879
85	86	67.553	86	87	111.831	87	88	196.147
88	89	224.784	89	90	91.837	90	91	43.81
91	92	33.285	92	93	15.811	93	94	15.978
94	95	18.635	95	96	17.796	96	97	25.572
97	98	24.198	98	99	5.859	99	100	8.745
100	101	10.174	101	102	7.582	102	103	4.296
103	104	2.592	104	105	17.903	105	106	6.942
106	107	3.994	107	108	6.77	108	109	7.252
109	110	23.917	110	111	34.308	111	112	26.303
112	113	25.696	113	114	13.337	114	115	8.432
115	116	11.191	116	117	12.416	117	118	7.645
118	119	9.084	119	120	6.903	120	121	6.249

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 101496 / UAT Alma

Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
121	122	29.542	122	123	9.647	123	124	14.983
124	125	11.294	125	126	8.446	126	127	8.974
127	128	13.752	128	129	13.505	129	130	9.44
130	131	14.447	131	132	3.498	132	133	2.892
133	134	3.99	134	135	4.364	135	136	4.597
136	137	3.336	137	138	8.402	138	139	7.391
139	140	7.391	140	141	5.798	141	142	4.085
142	143	5.418	143	144	4.431	144	145	7.833
145	146	5.45	146	147	4.549	147	148	3.909
148	149	3.909	149	150	5.241	150	151	5.241
151	152	12.584	152	153	12.585	153	154	15.896
154	155	15.896	155	156	15.466	156	157	17.188
157	158	12.632	158	159	8.124	159	160	8.734
160	161	8.734	161	162	3.903	162	163	9.331
163	164	2.221	164	165	3.34	165	166	5.837
166	167	2.754	167	168	10.576	168	169	7.909
169	170	3.626	170	171	3.359	171	172	5.093
172	173	2.375	173	174	3.509	174	175	4.597
175	176	3.932	176	177	2.651	177	178	4.023
178	179	6.803	179	180	3.927	180	181	2.644
181	182	3.044	182	183	3.084	183	184	5.129
184	185	5.565	185	186	4.427	186	187	3.454
187	188	4.043	188	189	4.043	189	190	4.258
190	191	3.646	191	192	4.683	192	193	3.268
193	194	6.967	194	195	4.688	195	196	5.935
196	197	3.992	197	198	3.993	198	199	4.553
199	200	3.71	200	201	3.71	201	202	3.757
202	203	2.929	203	204	2.699	204	205	3.303
205	206	5.583	206	207	4.109	207	208	4.94
208	209	8.931	209	210	7.709	210	211	4.289
211	212	6.146	212	213	6.917	213	214	4.692
214	215	5.797	215	216	5.798	216	217	5.616
217	218	3.569	218	219	4.929	219	220	4.928
220	221	5.9	221	222	8.285	222	223	8.582
223	224	6.356	224	225	6.308	225	226	6.081
226	227	5.78	227	228	7.108	228	229	6.641
229	230	7.706	230	231	5.99	231	232	7.611
232	233	11.796	233	234	5.462	234	235	3.181
235	236	4.82	236	237	6.682	237	238	3.438
238	239	3.313	239	240	4.877	240	241	5.487
241	242	4.709	242	243	5.32	243	244	5.473
244	245	5.686	245	246	8.335	246	247	9.923
247	248	6.588	248	249	7.776	249	250	6.424
250	251	10.873	251	252	6.785	252	253	6.784
253	254	3.213	254	255	1.571	255	256	2.058
256	257	3.836	257	258	7.573	258	259	6.181
259	260	3.692	260	261	4.663	261	262	22.849
262	263	25.126	263	264	27.231	264	265	29.365
265	266	6.863	266	267	11.881	267	268	9.71
268	269	7.706	269	270	8.617	270	271	11.437
271	272	17.47	272	273	6.546	273	274	15.989
274	275	8.523	275	276	7.319	276	277	6.235
277	278	3.806	278	279	5.687	279	280	3.278
280	281	4.643	281	282	36.854	282	283	2.143
283	284	1.209	284	285	3.891	285	286	4.657
286	287	3.594	287	288	4.511	288	289	6.548
289	290	6.566	290	291	8.007	291	292	6.547

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 101496 / UAT Alma

Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
292	293	17.501	293	294	6.07	294	295	5.142
295	296	3.702	296	297	3.818	297	298	4.566
298	299	2.512	299	300	4.639	300	301	7.671
301	302	5.439	302	303	2.417	303	304	2.618
304	305	4.112	305	306	2.957	306	307	5.448
307	308	5.752	308	309	3.332	309	310	3.238
310	311	3.728	311	312	4.308	312	313	4.344
313	314	4.639	314	315	6.297	315	316	5.314
316	317	8.658	317	318	5.842	318	319	18.065
319	320	14.219	320	321	4.568	321	322	7.31
322	323	9.51	323	324	4.76	324	325	6.215
325	1	6.828						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereο 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SIBIU la data: 18-09-2025
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIA MELNICIUC



100192602219

Incheiere Nr. 19560 / 05-08-2025

ANCPI
AGENCIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medias

Dosarul nr. 19560 / 05-08-2025

INCHEIERE Nr. 19560

Registrator: DANIELA VELICIU

Asistent: ANA LUCIA BACILA

Asupra cererii introduse de COMUNA ALMA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.810/14-08-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI ALMA;
- Act Administrativ nr.124/13-06-2002 emis de CJSOPT SIBIU;
- Act Administrativ nr.14/30-07-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALMA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

precum si referatul inspectorului MARIA MELNICIUC prin care a fost receptionata documentatia cadastrala

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101496
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE Legea nr.18/1991, Legea nr. 169/1997 si Legea nr. 1/2000 mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA ALMA, domeniu public, sub B.2 din cartea funciara 101496 UAT Alma;
- Se deschide C.F. nr. 101493/UAT Alma in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCPI nr. 600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 101493/UAT Alma descris în partea I. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 101496 UAT Alma;

Prezenta se va comunica părților:

BRINZARU ALEXANDRU

COMUNA ATEL

COMUNA ALMA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Medias, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

18-09-2025

Registrator,

DANIELA VELICIU

Asistent Registrator,

ANA LUCIA BACILA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

Incheiere Nr. 19560 / 05-08-2025

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

