

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 199

privind vânzarea prin licitație publică a unui cabinet medical, situat în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, în condițiile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 30 septembrie 2015, în număr de 16 consilieri,

Analizând raportul nr. 9734/22.09.2015 al Direcției Tehnice privind vânzarea prin licitație publică a unui cabinet medical, situat în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, în condițiile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport;

În baza prevederilor art. 18-26 din O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

În temeiul prevederilor art. 36 alin 5 lit. "a", art.45 alin.3, art.115 alin 1, lit."b", din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare înregistrat sub nr.9719/22.09.2015 pentru spațiul cu destinația „cabinet medical” situat în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, identificat prin CF 101470-C1-U8 Cisnădie nr.top 1184-C1-U11, în suprafață utilă de 46 mp, cota parte indiviză pe construcție 8,76%, cota parte indiviză teren 7,83%, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului medical situat în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, identificat prin CF 101470-C1-U8 Cisnădie nr.top 1184-C1-U11, în suprafață utilă de 46 mp, cota parte indiviză pe construcție 8,76%, cota parte indiviză teren 7,83%.

Art.3. Se stabilește prețul de începere a licitației de vânzare a spațiului menționat la art.2 din prezenta, de la suma de 57040 lei, inclusiv TVA, cu pasul de licitare de 2860 lei.

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

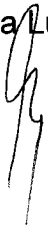
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei, se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cisnădie, în data de 30 septembrie 2015, cu 14 voturi "pentru" și 2 abțineri.

Președinte de ședință,

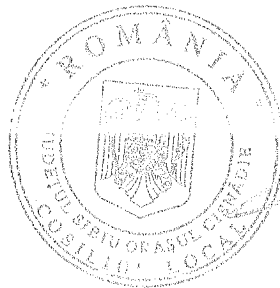
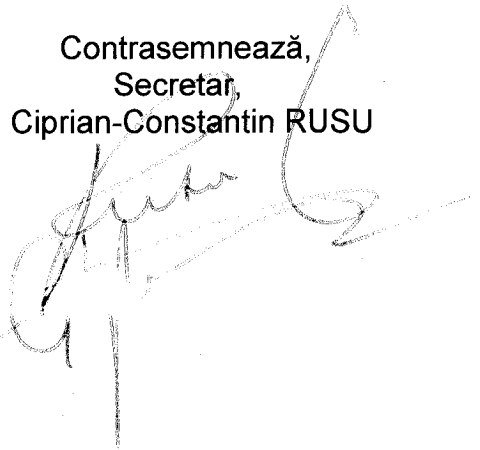
Gabriela Lucreția UNGUREANU



Contrasemnează,

Secretar,

Ciprian-Constantin RUSU



Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate —
- direcția tehnică
- direcția administrație publică locală
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- membri comisiei de vânzare
- afișaj —

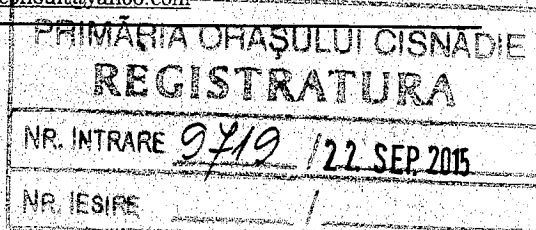
PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariAZ.ro
E-mail: alco_consult@yahoo.com



Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea ACTIVELOR "Cabinet medical" situate in loc. CISNADIE, jud. SIBIU pentru **PENTRU VALORIFICARE** – conf. OUG 68/06.06.2008, va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat, s-au estimat azi 21.09.2015 urmatoarea valoare pe piata:

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru
VALORIFICARE
- 46.000 LEI**

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.4211 lei;
- Valoarea este valabilă in condițiile prezentate in acest raport (vezi anexe).

Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice pietei. Raportul dintre cerere si oferta fiind in ultima instanta elementul determinant in stabilirea preturilor la un moment dat.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pietei imobiliare .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Alba Iulia,
21.09.2015

Evaluator autorizat,
Ec. Al.Tomi Sorin - Toma
legitimatie 10106 membru TITULAR ANEVAR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GABRIELA LUCRETIA UNGUREANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:



**Active din domeniul privat - TIP CABINETE MEDICALE (constructie si Teren in
cote indivize) PENTRU VALORIFICARE – conf. OUG 68/06.06.2008**

**SITUATE IN CISNADIE
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

**BENEFICIAR:
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
JUDETUL SIBIU
SERPTEMBRIE 2015**

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

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membriu titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

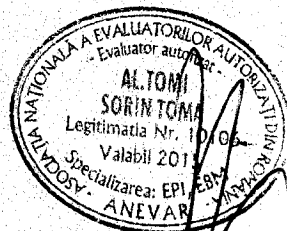
E-mail: alco_consult@yahoo.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internationale de Evaluare. cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta 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;
- pf. AL.TOMI SORIN TOMA EXP. EVALUATOR are incheiata asigurare profesionala ;

EC AL.TOMI SORIN TOMA
EXP. EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



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

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP CABINETE MEDICALE (construcție și Teren)
PENTRU VANZARE – conf. OUG 68/06.06.2008**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 882din 21.09.2015	ÎNREGISTRARE LA PRIMARIE	Nr.2015
--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

1. EVALUATOR	<ul style="list-style-type: none">▪ AL.TOMI SORIN TOMA
Legitimatie ANEVAR	<ul style="list-style-type: none">▪ Nr. 10106 valabila 2013
Parafa	<ul style="list-style-type: none">▪ Nr. 10106 valabila 2013
Firma	<ul style="list-style-type: none">▪ PFA AL-TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: ALBA - IULIA▪ Strada. TULNICULUI nr. 14, bloc B3C, scara C, etaj -, apartament 3, Telefon: 0723006291▪ Fax: -▪ E-mail: alco_consult@yahoo.com
2. CLIENT	Persoană Juridica: Primaria orasului Cisnădie
Adresa	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul Cisnădie▪ Str.Piata Revolutiei, Nr.1 , jud.Sibiu
DESTINATARUL RAPORTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ Persoană Juridica: Primaria orasului Cisnădie
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara (Apartament Tip Cabinet medical, cu doua camere: <ul style="list-style-type: none">➢ Ac = 55 mp;➢ Au = 45.53 mp Teren cotă indiviză în suprafață de 7.83% mp în folosinta, conform actului de proprietate și măsurătorilor cadastrale efectuate, identificat sub nr Topo 1184-C1-U1, CAD 4006 Cote Indivize : 2.9% , cote teren 2.59% Compartimentare: 2 camere , hol , wc , debara
Proprietar	Persoană Juridica: Domeniul privat al orasului Cisnădie
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul Cisnădie▪ Str.Cindrelu, Nr.47, ap.11, jud.Sibiu

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN PIATA	10.449 EURO, Echivalent 46.000 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valorificare conf. OUG 68/06.06.2008
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	21.09.20152014
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.4211lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către Ec.AL.TOMI SORIN TOMA la data de 18.09.2015

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Temei contractual: ✓ Hotararea Consiliului Local15/2009; ✓ Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate nr.11052/10.03.2009; ✓ Extras de carte funciara pentru informare CF
----	---	--

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

		<p>nou 101470-C1-U,8 Cf vechi 12544 nr. cerere 55425;</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Documentatie cadastrala✓ În anexe este prezentată o copie după actul de proprietate. <p>Dreptul de proprietate este deplin conform :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Hotararea Consiliului Local15/2009;✓ Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate nr.11052/10.03.2009;✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. nou 101470-C1-U,8 Cf vechi 12544 nr. cerere 55425;;✓ Documentatie cadastrala✓ În anexe este prezentată o copie după actul de proprietate.✓ Număr cadastral al corpului de proprietate 4006 -C1-U11✓ Corpul de proprietate este înscris în Cartea Funciară nr.101470-C1-U8 /Cisnadiе.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Proprietate imobiliara (Apartament Tip Cabinet medical, cu o:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Ac = 55 mp;➤ Au = 45.53 mp <p>Teren cotă indiviză în suprafață de 70mp -7.83% mp în folosinta, conform actului de proprietate și măsurătorilor cadastrale efectuate, identificat sub nr Topo 1184-C1-U1 , cad.4006-C1-U1</p> <p>Cote Indivize : 8.76%</p> <p>Compartimentare: 2 camere , wc, hol, debara</p> <p>În anexe este prezentată copia releveului proprietății.</p>
8.	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none">▪ Funcționeaza cabinet medical▪ Administrator operativ :Consiliul Local Cisnadiе
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Urbană – Centrala -Cisnadie
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none">▪ Auto:▪ Str. Selimbarului▪ DN-1-la cca 3-4 Km▪ Str. Cindrelu▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu doua benzi de circulație pe sens ,
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei : Mixta</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Cartier rezidențial de locuinte, precum și de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor, si caselor▪ În zonă se afla:▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente(Autobuz, maxi taxi, etc.)▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, supermarket-uri, etc▪ Agentii bancare: BT, etc;▪ Scoala Generala;▪ Liceu▪ Magazine supermarket▪ Unitati ale adm. publice
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>desfintata</i>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i>▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de	<ul style="list-style-type: none">▪ Poluare redusa

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

	laborator ale noxelor).	
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none">▪ Liniștit ,placut specxific unei comunitati de sasi
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă mixtă comercială si rezidentială cu o amplasare centrala , pe strada Cindrelu , Nr. 47 , la cca 9-10 Km de Sibiu , zona favorabilă. Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (Casa)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none">▪ In Cladire P + E▪ parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none">▪ Din declarațiile proprietarului, anul punerii în funcțiune a imobilului este probabil inainte de 1970. nemodernizata , eventualele inbunatatiri au fost aduse de chiriasi
	LOCUIŢE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none">▪ 1-cabinet
	ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Fațada Imobilului – tencuiala si vinarom▪ Cardinal: SUD-EST
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none">▪ Structură: Caramida▪ Panseu de beton armat peste parter , si lemn peste etaj▪ Acoperiş: tip sarpanta din lemn, cu invelitoare din tigla▪ Aspect exterior: ingrijit▪ Aspect interior: ingrijit▪ Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Imobilul din care face parte proprietatea evaluată, are o amplasare favorabilă și o vechime depasita.
11.	DESCRIEREA CABINETULUI MEDICAL	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none">▪ Tipul construcției: Imobil cu regim de înălțime P+E.▪ Anul construirii: Inainte de 1970 conform declarațiilor reprezentantului proprietarului. <p>➤ Ac = 55 mp;</p>

PFA**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile.

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

		<p>➤ Au = 45.53 mp</p> <p>Teren cotă indiviză 7.83 în suprafață de 70 mp în folosință, conform actului de proprietate și măsurărilor cadastrale efectuate, identificat sub nr Topo 1184-C1-U11 , cad.4006-C1-U11</p> <p>Cote Indivize : 8.76%</p> <p>Compartimentare: 2 camere , hol, wc, debara</p>
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundații din beton ▪ Structura mixtă ▪ Pereți: -de compartimentare: zidărie din caramida -de închidere: zidărie din caramida ▪ Finisaje exterioare: pereți tencuiți și driscuiți, zugrăveli cu vinarom ▪ Instalații ▪ a)electrice: monofazate ▪ sanitare: apă, canal (au fost introduse de chirias) ▪ încălzire: electric , ▪ Starea actuală: bună –datorita investitiilor facute de chirias ▪ Comentarii: finisaje obisnuite.
	APARTAMENT- CABINET MEDICAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compartimentare: 2 CAMERE , hol, wc, debara cu destinație de CABINET MEDICAL. ▪ Planșee din beton armat peste subsol , si lemn peste parter. ▪ Pardoseli din parchet ▪ Tâmplărie:lemn ▪ Cabinetul este dotat cu o chiuveta ▪ Exterioara: ferestre lemn, uși din lemn la interior ▪ Finisaje interioare pe destinații: vopsele var.
	GRADUL DE CONFORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confort: -nu este cazul
	INSTALAȚII ȘI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ electric

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

	DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Instalațiile sunt în stare bună de funcționare , au fost refacute de chrias
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Din rețeaua orașului▪ Cabinetul nu dispune
	TERENUL	<ul style="list-style-type: none">▪ S=70 mp- cota 7.83% din terenul cladit si necladit in suprafata de 984 mp▪ Acces la strada principala , suprafata plana▪ Pe teren sunt construite -20 cabinete medicale▪ Amplasare favorabila , str. Cindrelu
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none">▪ Aspect bun, utilități complete etc.

12. **ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

O piață imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Este alcătuită de participanții pe piață pentru a efectua tranzacții imobiliare: cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, este sensibilă la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară se autoreglează, și este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă.

Cererea este influențată de schimbările în structură sau mărimea populației ,de dezvoltarea economica ,de dezvoltarea urbanistica.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment,

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Acest aspect este reflectat și de faptul că, urmărind publicitatea imobiliară, există o perioadă rezonabilă de la apariția anunțurilor de vânzare, până când imobilele sunt angajate în tranzacționare.

ANALIZA CERERII DE PROPRIETATI - PRESTARI SERVICII

Cererea pentru spații prestări servicii sanitare, și birouri este stagnanta, mai ales pentru activele foarte mari, datorita blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor de tip ipotecar. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietati imobiliare variaza în functie de tipul de activitate pe care îl desfășoara potentialii chiriasi sau cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor și cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE PRESTARI SERVICII

Oferta de active similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmeaza, atât din construcțiile noi, precum și din cele vechi, în special prin vânzarea de către foștii proprietari datorita evoluției financiare a acestora, a schimbării necesitatilor privind active cu suprafețe mai mari.

ECHILIBRUL PIETEI

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera ca în prezent piața imobiliară a orașului, în special în zonele centrale, pentru proprietati în spații dedicate activitatilor de birou și prestări servicii sanitare este în dezechilibru relativ datorita ofertei relativ mari (manifestate și potențiale) și cererii relativ scăzute, formata din cumparatori cu posibilitati financiare peste medie, sau mici investitori, dar a caror capacitate de investitie este limitata de către dificultățile înregistrate la acordarea de credite ipotecare, de limitarea fortata a activității și a investițiilor pe termen lung. Putem concluziona ca piața este în declin

Piața spațiilor de prestări servicii amplasate în imobile mari, la parter zona centrala fara vitrina la strada principala.

NATURA ZONEI

- Zonă de proprietati rezidențiale cu spații comerciale la parter.
- Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare
- Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare, șomaj mediu.

OFERTA DE LOCUIŢE

- În creștere

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

SIMILARE	
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ În scadere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none">▪ Dezechilibru în favoarea cererii , piața în declin.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 8.000 EURO▪ Maxim: 12.000 EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 70 EURO / lună▪ Maxim: 100 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none">▪ Există o tendință de creștere a ofertei în această zonă și cel mai probabil o stagnare a prețurilor chiriilor. Aceste prețuri ar putea totuși în timp să scadă.▪ În anexe sunt cuprinse extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE
INTERNAȚIONALE DE
EVALUARE –
EDIȚIA 2015

- Cadru legal:
 - Contractul de prestări servicii profesionale de evaluare între destinatar, solicitant și evaluator;
 - Reglementări legale privind urbanismul, piața construcțiilor și piața imobiliară;

▪ **Baza de evaluare:**

Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor ANEVAR –Iulie 2015:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

	<p>SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Abordări în evaluare:<ul style="list-style-type: none">○ abordarea prin comparații de piață;○ abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN) – nu s-a aplicat;▪ abordarea prin randament (metoda capitalizării chiriei brute). Abordări în evaluare:<ul style="list-style-type: none">○ abordarea prin piata○ abordarea prin cost (costul de înlocuire net – CIN) – nu s-a aplicat;○ abordarea prin venit).
--	---

Cea mai buna utilizare.

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastruri naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, cabinet medical, este in incinta fostei policlinici, in cladire existand spatii cu aceeasi destinatie.

13. Abordare prin piata

În anexa A este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIAȚA	10.449 EURO, Echivalent 46.000 RON Din care :
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2 ABORDARE PRIN VENIT

În anexe este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDARE PRIN VENIT	10.857 EURO echivalent 48.000 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadekvare.

1.12. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

DEFINIȚII

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

-Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului orașul Cisnădie

-În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele ANEVAR 2015, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.

-Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

-Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
 - Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
 - Tipul valorii estimat este valoarea de piata.
 - Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
 - Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere si de terenuri construite.
 - Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
 - Suprafata terenului este preluata din documentatia cadastrala si CF nr. 101470 –C1-U8 - Cismadie
 - Suprafata constructiilor este preluata din documentatia cadastrala si CF nr. 101470 –C1-U8 - Cismadie
 - Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatîei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatîei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
 - Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 - Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale:

Pe teren există construcții – și alte cabinete medicale:

- *cabinetul evaluat se afla în interiorul curții*
- *terenul este în cote indivize și este inclus în valoarea apartamentului*

RISCU EVALUARII

Suplimentar față de cerințele SEV 103-Raportarea evaluării, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluării

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*

- în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*

- cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

- se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate mentine pe termen scurt.**
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin venit și piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendintele pietei relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității - medie
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative –nu este
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pietei specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

La data evaluării, proprietatea nu are riscuri proprii de valorificare.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

COMPARABILA 1: internet , **imobiliare.ro**

COMPARABILA 2: internet , **olx.ro**

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

COMPARABILA 3: internet , olx.ro

Rata de capitalizare a fost determinată conform ofertelor de vânzare și închiriere ale zonei în care se afla proprietatea evaluată sursa:

Comparabila 1: internet , imobiliare.ro

Comparabila 2 internet , olx.ro

Comparabila 3: internet , olx.ro

Comparabila 4: internet , spatii comerciale.ro

Comparabila 5: internet , titirez.ro

16. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 18.09.2015 în prezenta chiriasului.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori :

PFA

EC. AL. TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

- abordarea prin piata - 46.000 lei echivalent 10.449 euro

- abordarea prin venit - 48.000 EURO echivalent 10.857 euro

În urma aplicării abordărilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile construcțiilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată a proprietății este:

$V_{\text{de piata}} = - 46.000 \text{ lei echivalent } 10.449 \text{ euro}$

valoarea obținută prin abordarea prin piata

Valoarea terenului – fiind în cota indiviză este inclusă în preț

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: atât abordarea prin venit și abordarea prin piata sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin piata este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata s-au utilizat informații din piata. La abordarea prin venit s-au utilizat date din piata privind chiriile.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piata (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piata);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piata.

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

$V_{\text{de piata}} = - 46.000 \text{ lei echivalent } 10.449 \text{ euro}$

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.

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.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

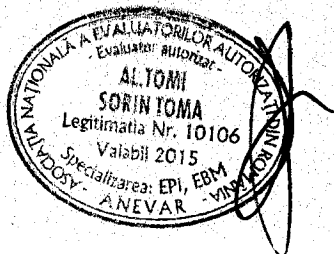
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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 piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare editia 2015.

Data: 21.09.2015

Evaluator autorizat

Ec AL.TOMI Sorin-Toma

Evaluator Autorizat Anevar



ANEXE

ANEXA	
ANEXA	
ANEXA	Extras de carte funciara pentru informare
ANEXA	Releveul proprietatii
ANEXA	Bilant de suprafata
ANEXA	Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA	Determinarea valorii de piață prin abordare prin piata
ANEXA	Determinarea ratei de capitalizare
ANEXA	Determinarea valorii prin abordare prin venit
ANEXA	Fotografii

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel: 0723006291

Web: www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

ANEXA

Bilanțul de suprafață conform releveului cadastral / efectuat de către evaluator

În urma măsurătorilor efectuate de către evaluator nu s-au constatat diferențe față de documentația anexată ,

- Au (aria/suprafața utilă) = 45.53 mp – conf.Cf ;
- Cabinet medical -13 mp
- Cabinet medical -13 mp
- Hol -15.27 mp
- Wc-1.36 mp
- Debara 2.90 mp

ANEXA

**Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al Proprietății – conf. ofertelor
anexate**

**Extrase privind chiriile pe segmentul de piață al Proprietății – conf. ofertelor
anexate**

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba
CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

ok Spatii pentru inchiriat sa: x

olx.ro/oferta/spatii-putru-lichiriat-sau-spre-vanzare-ID41CIS.html#63d9757b79



100 lei

Trimite mesaj

0765 615 119

euxxxxx Profila d. u. Yahoo

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Cosmin
Pe site din 04 sep 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferta de: Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

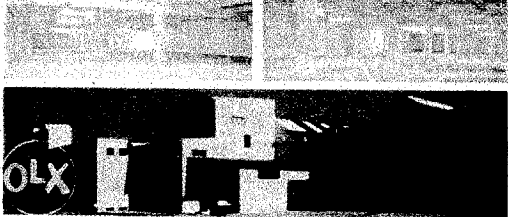

Suprafata: 32 m²

Ofer spre inchiriere spatiu de 32 metri patrati central in Cisnădie cu toate utilitatile. Ideal pentru cabinete medicale gen stomatologie, optica, sau veterinar. Se poate face birou pentru firme sau contabilitate, coafor sau manichiura. Spatiul nu este amenajat deoarece va fi renovat in functie de cerintele clientului atât in interior cât si exterior. Deține parcare in fata si 3 geamuri la strada

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

ok Spatii cu rampa Cisnădie x

olx.ro/oferta/spatii-cu-rampa-ID959US.html#63d9757b79



450 €

Trimite mesaj

0721 264 044

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Parc Industrial si de Afaceri
Pe site din 04 sep 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferta de: Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata: 200 m²

Proprietar inchiriaz spatiu cu rampa in Cisnădie, jud. Sibiu.
Spatii depozitare, productie.comet si birouri.

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile


Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariaZ.ro
E-mail: alco_consult@yahoo.com

44 Birouri centrul tari Cisna

obcro/oferta/birouri-centrul-tari-ID2NOE.html#63d9757b79

Cisnădie, Județ Sibiu Poștat de pe telefon La 13.20, 18 Septembrie 2015, Numar anunt: 56200450

50 €



Trimite mesaj

0721 264 044

Cisnădie, Județ Sibiu
Vezi pe harta

Parc Industrial si de Afaceri Cisnădie
Rele din 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favori
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Cișnădie

Ofertă de ... Proprietar Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata **40 m²**

Proprietar inchiriază birouri de 15, 30, 40, 60 mp.


Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. **ACCEPT**

44 Birou Cisnădie • OUX.ro

obcro/oferta/birou-ID44OUX.html#63d9757b79

Cisnădie, Județ Sibiu Poștat de pe telefon La 13.20, 18 Septembrie 2015, Numar anunt: 56200450

75 €



Trimite mesaj

0721 264 044

Cisnădie, Județ Sibiu
Vezi pe harta

Parc Industrial si de Afaceri
Rele din 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favori
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Cișnădie

Ofertă de ... Proprietar Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata **60 m²**

Proprietar inchirie birou 60 mp.
Tampiere PVC
Energie electrica (contorizare individuala)

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. **ACCEPT**

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

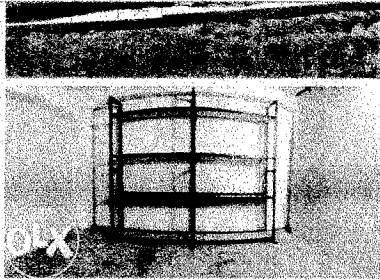
Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

ok Boxe depozitare Cisnădie x

okro/oferta/boxe-depozitare-ID44D6U.html#63d9757b79



35 €

Trmite mesaj

0721 264 044

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Parc industrial si de Afaceri
Pe site din Ion 2014
Anunturile utilizatorului


Salveaza ca favorit
Tipareste
Mediata
Raporteaza

Ciartă de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata **15 m²**

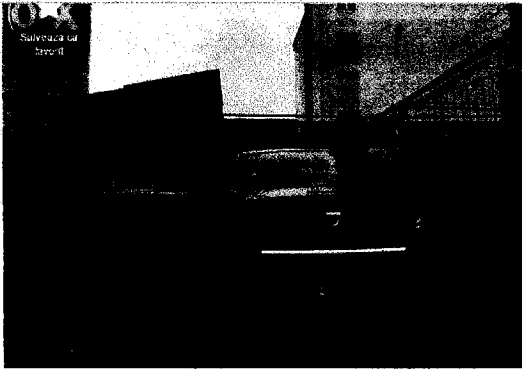
Proprietar inchiriez spatii depozitare (boxe) de 10, 21, 42 mp.
Fiecare spatiu este dotat cu rafturi.

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii **ACCEPT**



ok Inchiriez chios plus curte x

okro/oferta/inchiriez-chios-plus-curte-cisnădie-ID4EGKM.html#63d9757b79



50 €
Negociabil

0742 855 934

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Sibiu
Pe site din Ion 2013

Salveaza ca favorit
Tipareste
Mediata
Raporteaza

Ciartă de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata **100 m²**

inchiriez spatiu comercial format dintr-un chios plus curte

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii **ACCEPT**



PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Apartment doua camere

www.imobiliare.ro/licitatie-apartamente/sibiu/cisnadie/apartment-de-vanzare-2-camere-X7ND0001D?lista=5349299

59.250 RON Comision 0% cumpărător

Proprietate publicată fără poze.

Cere poze

2 camere | 38,1 mp util | Parter

Tipărește anunțul Descarcă PDF Distribuie Sesizează o problemă

ANUNȚ PUBLICAT DE:

OANA MARIAN
ASSET PORTOFOLIO
SERVICING ROMANIA
SRL

0725.828.708

Pentru a identifica o ușoară contuzie în al
anunțul X7ND0001D (ID: 204734), de pe
Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X7ND0001D
gasită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefixat - Banca n-a comunicat data licitației. Contactați banca pentru detalii.

Detalii

Imobil situat in Cisnadie , Str. Piata Noua, Bl.D, sc.A, ap.3, Jud. Sibiu, constand in apartament la parter, cu doua camere, bucatarie si baie, inscris in C.F. nr. 6359 Cisnadie cu nr. Top 6720/8/1/1, cu suprafata utila de 38,10 mp.

Caracteristici

- Nr. camere: 2
- Suprafata utila: 38,1 mp
- Etaaj: Parter
- Nr. bucatarii: 1
- Nr. bai: 1
- Tip imobil: bloc de apartamente

Specificatii

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

o x Spatiu comercial ultracentral x

olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-60mp-40mp-20mp-clisnadie-de-la-11000-euro-la-doar-6-km-de-sibiu-ID4rooE.html#366c7a643c



11 000 €

0740 215 117

Cisnădie, Județul Sibiu

Teo

Pe site din apr 2015

Anunțurile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tiperețe

Modifica

Reporțeze

Ofertă de: Proprietar

Vanzare/inchiriere

Vanzare

Suprafata: 60 m²

Vand spatiu comercial ultracentral cu intrare direct din strada de 60mp, 40mp, sau 20mp la pretul de 29500, 20500, 11000 euro

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Alăcere la cheie - cafenea x

www.spatiucomercial.ro/vanzare/sibiu/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X5VEH400?lista=12513173

Băncă vezi harta

De vânzare - Spatiu comercial

24.000 EUR

Comision: 1,9 %

Suprafata totala: 77 mp

Tip Imobil: Spatiu stradal (Cafenea cu terasa)

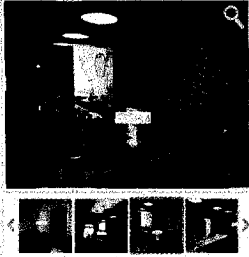
Regim Locativ: P-1E

Stare locabil: modernizat

Statul constructiei: exista

Suprafata teren: 1 mp

Modificat la: 09/09/2015



Cere detalii despre această proprietate

Larisa Tanasescu (Administrator)

0745.872.393

Alte telefoane: 0755.517.299, 0745.872.393

Pentru o înregistrare ușoară înregistră-te și alătură-te grupului nostru de pe SpatiuComercial.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unii prieten

Raportază oferta incorectă

Like (2.9k)

Recomandare: exista si produce venituri

Ofertă spre vânzare alăcere la cheie/cafenea situată pe B-dul N. BĂLCESCU, cu terasă proprie cu bar, șezăni și clientelă formată. Suprafata spațiului interior este de 77 mp, cu o capacitate de 60 de locuri, iar terasa are o capacitate de 32 de locuri. Mobilierul de terasă este personalizat. Cafeneaua este amenajată și dotată complet. Firma nu are datorii și nu este plătoare de TVA. Chiria spațiului este foarte bună, iar contactul are valabilitate până în anul 2017, cu posibilitate de prelungire. Prețul este 24.000 Euro.

Utilități: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Clima

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Inchiriere Spatiu Comercial Cisnadie Cisnadie 300 Euro - 570451 | Titirez.ro - Google Chrome

<https://www.titirez.ro/inchiriere-spatiu-comercial/cisnadie/cisnadie/spatiu-comercial-de-inchiriat-3-camere-taboo-imobiliare-c25v?p=1&poz=10>

Cisnadie Cisnadie

300 Euro, 70 mp, Et Parter, Open Space

70 mp | Open Space | Harta

Eleje: Parter:P+4 | Constructie: 1970

SHARE | FAVORIT

TRIMITE E-MAIL

Andrei Nicula
0751.20.75.65

Comunica i ID-ul 570451 vazut pe site-ul www.titirez.ro

Trimitete Tau alerte
Trimitete Tau alerte
Trimitete Tau alerte

Puteți să vă conectați la profilul proprietarilor pe www.titirez.ro. Veți găsi și în imagini mai multe informații despre ID 570451. Înregistrat

TRIMITE

Vaci de vanzare
In Stock 2.500.00 Lei

Parcuri
Piscine
Restaurante

21.600 €
tva inclus
finisate la cheie

Dezincare Branzietate
Taboo Imobiliare
OX.ro
Comparati

Inchiriere Spatiu comercial

www.mutecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-cisnadie-cisnadie-sibiu_6716125

Multa casa

Alege locuinta

Vanzare Inchiriere

Spatiu comercial

Sibiu

Pret Min: € Pret Max: €

Anunturi Imobiliare

Inchiriere Spatiu comercial Cisnadie , 250 €

27 August 2015

SALE

Pret Inchiriere: 250 €

Suprafata Utila: 50 m²

Suprafata Construita: 50 m²

Telefon: 0748024031

Spatiu comercial de inchinat situat central in cisnadie pe strada magurii numai 26 compus din 2 incaperi plus grup social

titirez.ro

Apartament 2 camere 32mp,Minitar 18.700 €

Apartament 2 camere 66mp,Minitar 18.900 €

Spatiu Birouri 7 camere 440mp,Arizotel 1.200.000 €

Esti PARTICULAR?

Publica ACUM anuntul tau SIMULTAN pe 15 site-uri!

Windows taskbar: 20.09.2015

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membbru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Inchiriere Spatiu comercial

www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-cisnadie-cisnadie-sibiu_16653680

Alege locuinta

Vanzare Inchiriere

Spatiu comercial


Sibiu

Pret Min: € Pret Max: €

Anunturi Imobiliare

Inchiriere Spatiu comercial Cisnadie, 100 Lei








21 August 2015

 Pret Inchiriere: 100 Lei


Suprafata Utila: 32 m²

Telefon: 0765615119

Spatiu pentru inchiriat sau spre vanzare ofer spre inchiriere spatiu de 32 metri patrati central in cisnadie cu toate utilitatile, ideal pentru cabinete medicale gen stomatologie, optica, sau veterinar. se poate face birou pentru firme sau contabilitate, coafor sau manichiura. spatiul nu este amenajat deoarece va fi refacut in functie de cerintele clientului atat in interior cat si exterior. detine parcare in fata si 3 geamuri la strada dintre care unul se poate face usa cat si o alta usa de intrare prin curte. locatia este in spate la polite in partea stanga pe strada. aparati. pret negociabil. eventual se poate si vinde.

Esti PARTICULAR?

 **Publică ACUM**
anunțul tău, SIMULTAN
pe 15 site-uri!

Apartment Apartment Apartment

Vanzare Spatiu comercial

www.multecase.ro/vanzare-spatiu-comercial-cisnadie-cisnadie-sibiu_16917294

Alege locuinta

Vanzare Inchiriere

Spatiu comercial

Sibiu

Pret Min: € Pret Max: €

Anunturi Imobiliare

Vanzare Spatiu comercial Cisnadie, 49000 €

18 Septembrie 2015

 Pret Vanzare: 49000 €

Suprafata Utila: 60 m²

Telefon: 0751385095

Vind spatiu comercial plus teren pentru casa vand magazin construit recent aproape terminal 60m2 pe langa magazin mai este si teren camere 900m2 unde se poate construi o casa sau ce doresti al toate utilitabile, gaz, curent, apa, canalizare.


   

Apartment 3 camere
85mp, Militari
68.900 €

Spatiu Birouri 2 camere
40mp, Calea C...
500 €/ luna

Garsoniera 1 camere
32mp, Militari
25.200 €

Esti PARTICULAR?

 **Publică ACUM**
anunțul tău, SIMULTAN
pe 15 site-uri!

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

ANEXA A

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass - media sau alte surse de informare și se bazează pe valoarea globală a proprietăților construite cu destinație de locuințe tip apartamente tranzacționate în zona care arată nivelul pieței imobiliare specifice.

Oferta și cererea au o influență majoră asupra variației prețului.

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

Metoda este aplicabilă în condiții de stabilitate economică și legislativă, atunci când există suficiente date de piață sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Procedura de aplicare a metodei comparației directe are următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;

- verificarea și confirmarea veridicității/corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective;

- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;

- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație (cele 9 de bază* și după caz altele suplimentare) și ajustarea adecvată prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile); analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea

- cele 9 elemente de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:

-drepturile de proprietate transmise

-condițiile de finanțare

-condițiile de vânzare

-condițiile pieței

-localizarea

-caracteristicile fizice

-caracteristicile economice

-componente non-imobiliare ale valorii

-analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare, sau marjă de valori.

În acest sens dintr-un număr mai mare de imobile similare tranzacționate s-au ales 3 notate cu A,B,C caracteristicile lor fiind analizate, comparate cu ale imobilului supus evaluării și aplicându-se corecțiile aferente.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Aiba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Analiza datelor pe criterii de piață și efectuarea corecțiilor de comparație sunt prezentate în documentație, elementele de comparație urmărite prin ajustare .

Proprietățile comparabile tranzacționate

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	13.400	22.500	20.500
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție (-15%)		-2.010	-3.375	-3.075
Preț corectat (EURO)		11.390	19.125	17.425
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		11.390	19.125	17.425
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0
Preț corectat (EURO)		11.390	19.125	17.425
Condiții de piață		sep.15	sep.15	sep.15
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		11.390	19.125	17.425
Localizare	central	inferioara	similara	ultra central
Corecție (%)		5%	0%	-10%
Preț corectat (EURO)		11.960	19.125	15.683
Vitrina	P in spate	P	P	P
Corecție pentru etaj		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		11.960	19.125	15.683
Tipul imobilului	cabinet medical	ap de comandat	ap de comandat	spatiu comercial
Corecție (%)		0%	0%	-10%
Preț corectat (EURO)		11.960	19.125	14.114
Vechime (ani)	inainte de 1977	dupa 1977	recent	recent
Corecție pentru vechime (%)		-5%	-10%	-10%
Corecție pentru vechime (EURO)		-598	-1.913	-1.411
Preț corectat (EURO)		11.362	17.213	12.703
Suprafața utilă (mp)	45,53	38,10	60,00	60,00
diferența suprafață		7,43	-14,47	-14,47
Corecție pentru dimensiunile construcției (EUR)		2.216	-4.151	-3.063
Preț corectat (EURO)		13.577	13.061	9.639
Finisaje	obisnuite	medii	medii	fara
Corecție (EURO)		-20%	-20%	20%
Preț corectat (EURO)		10.862	10.449	11.567
Corecție totală netă (EURO)		-2.538	-12.051	-7.365
Corecție totală netă (%)		-19%	-54%	-36%
Corecție totală brută (EURO)		8.707	13.963	14.200
Corecție totală brută (%)		65%	62%	69%
VALOARE PROPUȘĂ	10.449 €	46.000 lei		

curs Euro
4,4211

ANEXA B

DETERMINAREA VALORII PRIN ABORDARE PRIN VENIT

Abordarea prin venit are la bază următoarele principii de evaluare:

- **substituția** - prezintă interes orice proprietate imobiliară care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză;

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

- **anticiparea** - valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a câștigurilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietate așa cum sunt ele percepute de vânzătorii și cumpărătorii tipici;

- **contribuția** - valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de măsura în care prezența sa adaugă ceva la valoarea globală a proprietății.

Abordările prin randament se pot împărți în două categorii și anume :

- metode de capitalizare a fluxurilor :

- metoda MCB (multiplicatorului chiriei brute)

- metoda capitalizării directe

- metoda actualizării fluxurilor.

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate imobiliară. Venitul și valoarea unei proprietăți poate fi capitalizată într-o valoare actualizată estimată și prin veniturile viitoare aduse proprietarului (profit net, chirie, cash flow net, etc.) Din punct de vedere conceptual, abordările prin venit sunt în deplină concordanță cu definiția contabilă a activelor, respectiv ca acestea trebuie să genereze beneficii viitoare pentru proprietarul lor.

Esenta abordării este analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate ca și pentru cele concurente, întocmirea unui flux de numerar, bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat, eliminarea rezultatelor speciale.

Scopul acestei etape este de a exprima venitul care poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru a exprima valoarea.

Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizării) sau cel obținabil într-o perioadă de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF)

După estimarea venitului corect, generat și generabil în viitor de proprietatea supusă evaluării, se pot alege :

Metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății - când fluxul de venit va fi de natura anuității constante, sau a unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală și mai mică decât rata de actualizare

ABORDAREA PRIN VENIT

Capitalizarea venitului este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate.

Venitul și valoarea de revanzare a unei proprietăți se poate capitaliza într-o valoare actuală, într-o singură sumă.

Transformarea se face prin divizarea câștigului așteptat printr-o rată de capitalizare. Câștigul așteptat luat în considerare este câștigul net de operare.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice :

-determinarea venitului net din exploatare

- estimarea ratei de capitalizare

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *catégorie de cheltuieli*:

cheltuieli fixe – care nu se modifică cu gradul de ocupare cum ar fi taxele și impozitele generate de întreținerea imobilului respectiv;

cheltuieli variabile cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

rezerve pentru reparații capitale ;

Calculul valorii proprietății

Valoarea proprietății de evaluat se estimează prin capitalizare directă.

Conform acestei metode, valoarea proprietății este :

$$V = VNE/rata\ de\ capitalizare\ (c) = 10.857\ euro\ echivalent\ 48.000\ ron$$

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	45,53
Chirie lunara estimata		100
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.200
Total VBP (eur/an)		1.200
Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		960
Total VBE (EUR/an)		960
Cheltuieli exploatare	10%	96
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		864
Total VNE (EUR/an)		864
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		10.800
rotund		10.857 €
		48.000 LEI

Valoare estimata proprietate prin capitalizarea veniturilor : = **10.857Euro echivalent 48.000lei**

Rata capitalizare (c)= VNE / Val. Proprietate

Estimarea ratei de capitalizare

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Comparabila nr.1

Apartment doua camere x

www.imobiliare.ro/licitatii-apartamente/sibiu/cisnadia/apartament-de-vanzare-2-camere-K7ND0001D?lista=5349299

Imobiliare.ro

Cautările mele Anunț publicat în urmă de timp Adaugă anunț

Preț pomis: **59.250 RON** Comision 0% cumpărător

Proprietate publicată fără poze.

Cere poze

2 camere | 38,1 mp utili | Parter

Tipărește anunțul | Descarcă PDF | Distribuie | Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

OANA MARIAN
ASSET PORTOFOLIO
SERVICING ROMANIA
SRL

0725.828.708

Pentru a identifica ușor o companie, în cazul anunțului K7ND0001D (ID: 1304729), de pe Imobiliare.ro

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul K7ND0001D găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Informații financiare

Termen nefixat - Banca n-a comunicat data licitației. Contactați banca pentru detalii.

Detalii

Imobil situat in Cisnădie , Str. Piata Noua, Bl.D, sc.A, ap.3, Jud. Sibiu, constand in apartament la parter ,cu doua camere, bucatarie si baie, inscris in C.F. nr. 6359 Cisnădie cu nr. Top 6720/8/1/1, cu suprafata utila de 38,10 mp.

Caracteristici

- Nr. camere: 2
- Suprafata utila: 38,1 mp
- Etaj: Parter
- Nr. bucatarii: 1
- Nr. bai: 1
- Tip imobil: bloc de apartamente

Specificatii

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membreu titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

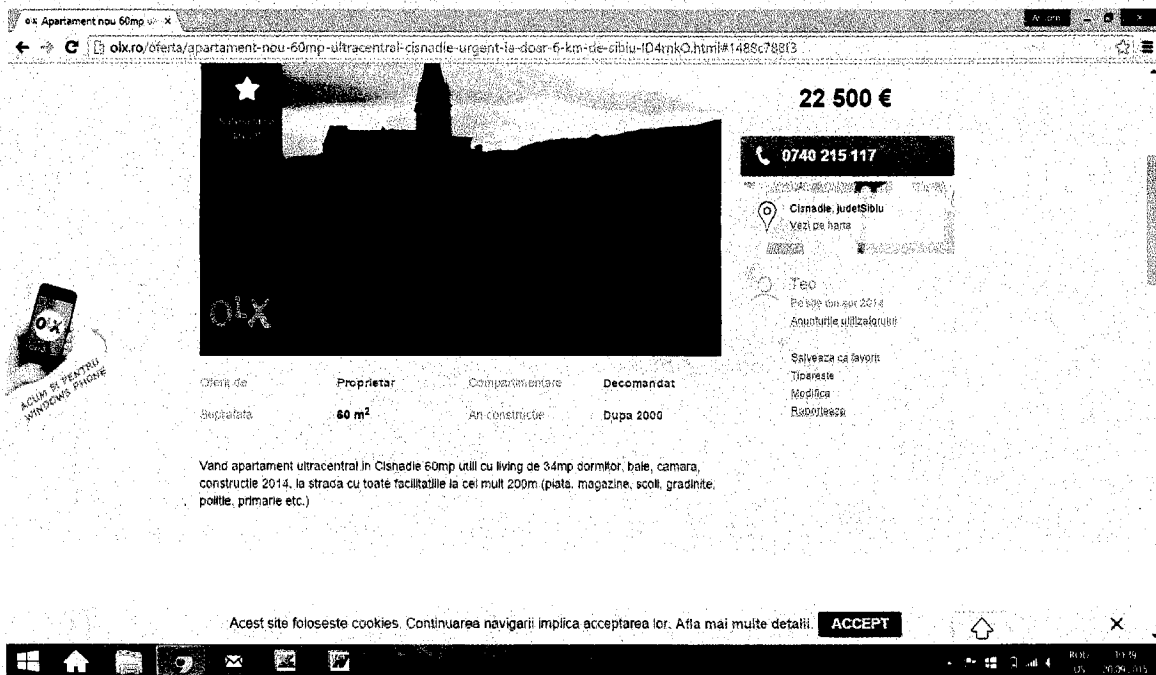
CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Comparabila nr. 2



Apartment nou 60mp

22 500 €

0740 215 117

Cisnădie, Județ Sibiu

Vezi pe harta

Teo

Postat din april 2014

Anunțurile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Rediverteaza

Căutăm de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafața	60 m ²	An construcție	Dupa 2000

Vand apartament ultracentral in Cisnădie 60mp util cu living de 34mp dormitor, baie, camera, constructie 2014, la strada cu toate facilitatile la cel mult 200m (piata, magazine, scoli, gradinite, poștile, primarie etc.)

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Comparabila nr.3



Spatiu comercial ultracentral

11 000 €

0740 215 117

Cisnădie, Județ Sibiu

Vezi pe harta

Teo

Pe site din april 2014

Anunțurile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Rediverteaza

Căutăm de	Proprietar	Vănzare/închiriere	Vanzare
Suprafața	60 m ²		

Vand spatiu comercial ultracentral cu intrare direct din strada de 60mp, 40mp, sau 20mp la pretul de 29500, 20500, 11000 euro

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Comparabila nr.4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.spatiocomerciale.ro. The listing is for a commercial space for sale in Balcescu, Sibiu. The price is 24,000 EUR with a 1.9% commission. The property has a total area of 77 sqm, including a terrace. It is a modernized building with a lift and a parking space. The listing includes a photo gallery and contact information for Larisa Tanasescu (Administrator) at 0745.872.393. There are also fields for the user's name, phone, and email, and a 'Trimite email' button. The page also features a 'Trimiteti unu linkuri' and 'Raportarea ofertei incorecte' section.

De vânzare: Spațiul comercial
24.000 EUR
Comision: 1.9 %

Suprafață totală: 77 mp
Tip imobil: Spațiul stradal (Cafenea cu terasă)

Stare imobil: P+1E modernizat
Sistru construcția: există
Suprafață teren: 1 mp
Modificată: 09/09/2015

Cete detalii despre această proprietate

Larisa Tanasescu (Administrator)
0745.872.393
Alte telefoane:
0755.517.299
0745.872.393

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimiteti unu linkuri
Raportarea ofertei incorecte

Utilități: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Clima

Comparabila nr.5

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o analiză a proprietăților comparabile tranzacționate care au fost și închiriate. Până la momentul efectuării tranzacției sau unul apropiat acestuia. Ținând cont de condițiile locale specifice și de prețurile de piață (practice la închirierea apartamentelor), la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul scaderii ușoare a tarifelor la chirie în zona respectivă, valoarea de randament trebuie analizată în contextul rentabilității pe piața specifică. Astfel din studiul pieței de închirieri apartamente prezentat rezultă că ratele de capitalizare consemnate pe piața imobiliară, aferente veniturilor nete se situează între 6-9%. Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată de capitalizare de 8%.

În cazul de față metoda de randament utilizată se bazează pe previzionarea unor venituri și cheltuieli anuale, în consecință a venitului net din exploatarea imobilului. Valoarea obținută se apropie de valoarea de piață dar pot interveni erori în previziunile făcute, cu toate că în analiza pieței de locuințe, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- prețurile de piață (practice la închirierea apartamentelor) ale unor apartamente similare reflectă condițiile actuale ale pieții;
- proprietățile similare analizate sunt compatibile cu cea presupusă a fii dezvoltată din punct de vedere al localizării, calității construcției cât și al celorlalte caracteristici ce le definesc;
- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune atât pentru proprietatea de dezvoltat, cât și pentru cele de comparație

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membbru titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	100	200	250	250	300
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.200	2.400	3.000	3.000	3.600
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>180</i>	<i>360</i>	<i>450</i>	<i>450</i>	<i>540</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.020	2.040	2.550	2.550	3.060
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>102</i>	<i>204</i>	<i>255</i>	<i>255</i>	<i>306</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	918	1.836	2.295	2.295	2.754
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	13.400	22.500	29.500	24.000	28.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>6,9</i>	<i>8,2</i>	<i>7,8</i>	<i>9,6</i>	<i>9,8</i>
<i>Rata de capitalizare aleasa conform pietei (%)</i>			<i>8,00</i>		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 8%.

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membreu titular ANEVAR

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

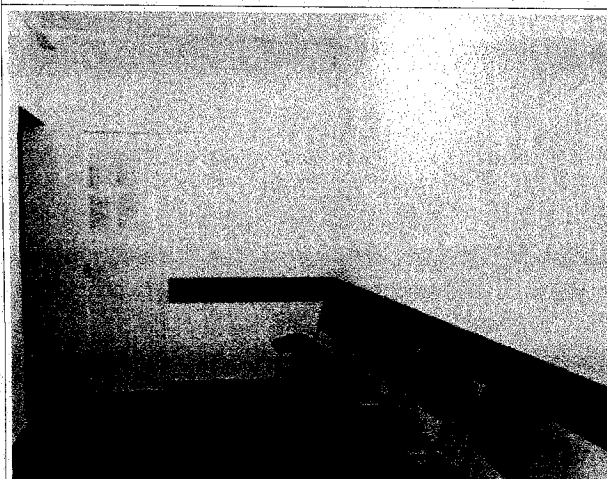
CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

FOTOGRAFII



PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

COMPARABILE

Apartment 2 camere Cisnădie 27.500 euro

PREȚ: 27.500 euro | TIP ANUNȚ: Oferta vanzare | POSTAT DE: Persoana

Descriere

Propun spre vanzare, apartament 2 camere confort 1 de comandat, in zona Cisnădie (Profi). Imobilul este situat la etajul 4/4 si are suprafata de 45 mp utili. Apartamentul este compus dupa cum urmeaza: hol, bucatarie, 2 camere, baie, balcon inchis cu termopan. Imobilul detine urmatoarele imbunatatiri: centrala proprie, parchet, gresie si falanta in baie, hol si bucatarie, izolatie termica, geamuri termopan, acoperis nou construit, usa de termopan la intrare in bloc, interfon. Datorita pozitiei de amplasare, apartamentul beneficiaza de lumina pe intreg parcursul zilei. In apropiere se gasesc: institutiile de invatamant, magazine, loc de parcare. Se accepta programul prima casa.

Detalii

LOCALITATE	Cisnădie
ZONA	Central
SUPRAFATA	45 mp
NUMAR CAMERE	2 camere
ETAJ	4

2014-12-04 ora 15:00

Apartment 2 camere 44mp Cisnădie 27.999 euro

PREȚ: 27.999 euro | TIP ANUNȚ: Oferta vanzare | POSTAT DE: Persoana

Descriere

ap cu 2 camere in Cisnădie, Piata Noua bl C, bucatarie, baie, pivnita, balcon, 44 mp, bloc de caramida, centrala termica proprie, geamuri si balcon inchis cu termopan, usi interioare hol, usa intrare metalica, in camere parchet de lemn, bucataria recent renovata pret negociabil

Detalii

LOCALITATE	Cisnădie
ZONA	Central
SUPRAFATA	44 mp
NUMAR CAMERE	2 camere
ETAJ	2
AN CONSTRUCTIE	1977 - 1990
COMPARTIMENTARE	decomandat

2014-12-04 ora 15:00

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

tocmal.ro Apartament la curte Cent... 25.000 euro
Vezi mai multe anunturi din categorie

Apartament la curte, Central 25.000 euro

CISNADIE Apartamente - 24 Noi 2013

PRET: 25.000 euro | TIP ANUNT: Oferta vanzare | POSTAT DE: Persoana

Descriere
apartament la curte 89 m patriti camera, bucatarie, baie, hol + gradina pivnita si anexe str Lunga, loc Cisnadio jud Sibiu

Detalii

LOCALITATE	Cisnadio
ZONA	Central
SUPRAFATA	89 mp
NUMAR CAMERE	1 camera
ETAJ	Parter
AN CONSTRUIT	inainte de 1977
COMPARTIMENTARE	decomandat
BCHIME	Nu accept schimburi

07xx xxx xxx Afisaza
TRIMITE MESAJ
SALVEAZA ANUNTUL

Nout Nokia Lumia 735 Superne

tocmal.ro Apartament 2 camere amen... 19.500 euro
Vezi mai multe anunturi din categorie

Apartament 2 camere amen... 19.500 euro

PRET: 19.500 euro | TIP ANUNT: Oferta vanzare | POSTAT DE: Companie

Descriere
Pentru mai multe fotografii si oferte vizitati site-ul agentiei noastre www.imobiliare-isa.ro

Detalii

LOCALITATE	Cisnadio
ZONA	Central
SUPRAFATA	35 mp
NUMAR CAMERE	2 camere
ETAJ	Parter
AN CONSTRUIT	1977 - 1990
COMPARTIMENTARE	necomandat
BCHIME	Nu accept schimburi

Anunturi de la Agentia Imobiliara ISA

- 2 camere la casa, partial m... 280 euro
- Penthouse de lux 200 mp, mo... 125.000 euro

Mai multe
[Adauga la Favoriti](#)

Epinvest Reduceri de pana la 50% **Vezi Oferta**

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Apartmentul care te astea...

22 000 €
Negociabil

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0726 770 765

Cisnădie, județ Sibiu
Vezi pe hartă

Nicu
Pe site din nov 2012
Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
Tipărește
Modifică
Raportă abuz

Ofertă de: Proprietar

Compartimentare: Decomandat

Suprafața: 50 m²

Vand apartament 2 camere, izolat termic, bucatarie, baie, 2 holuri, camera, balcon, situat în orașul Cisnădie, zona Profi, la 10km de Sibiu, la etajul 3 în bloc cu 4 nivele, ocupabil imediat fiind nemobilat, nelocuit. Pretul include taxele notariale ce ar fi cazut în sarcina cumpărătorului. Posibilă plată în două tranșe discutabile.

2014-12-04 extras nou...

Apartment de vânzare în C...

25 500 €

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0744 225 409

Cisnădie, județ Sibiu
Vezi pe hartă

nicolae
Pe site din aug 2013
Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
Tipărește
Modifică
Raportă abuz

Ofertă de: Proprietar

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafața: 60 m²

An construcție: înainte de 1977

Apartment Ultracentral în Cisnădie etaj 1 plus pod ff mare(mansardabil).Centrala termica,termopane,baie cu dus toaleta,e.t.c.

2014-12-04 extras nou...

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Apartment la casa de vanzator

41 000 €

Ofert de: Agentie
Compartimentare: Decomandat
Suprafata: 102 m²

Contacteaza vanzatorul:
Trimitete mesaj
0751 950 471

Cisnădie, judet Sibiu
Vezi pe harta

Adrian
Pe site din ian 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Apartment de vanzare la casa cu 3 camere decomandate in Cisnădie judet Sibiu, situat la etajul 1 din 1 singur pe palier, avand o suprafata utila de 102 mp si curet proprie de 100 mp, intr-o zona unde in apropiere se gasesc: scoli, gradinite, magazine, bndi, farmacia.

Acest apartament se afla intr-o curte cu inca 6 familii foarte linistite, avand fiecare apartament intrare separata din curtea comuna care este frumos amenajata.

Apartamentul este compartimentat astfel: la intrarea in apartament se afla o bucatarie cu loc de luat masa, iar in celalalt capat al bucatariei se afla bala cu cada. In aceasta bucatarie in partea dreapta se gaseste livingul care este foarte spatios cu iesire pe balcon, iar din acest living se intra separat in cele doua dormitoare.

Din punct de vedere al compartimentarii acestui apartament este foarte bine structurat, calduros si primitor, construit din BCA avand toti peretii exteriori izolati termic si fonic, geamuri termopane cu tamplarie PVC, usa intrare din PVC, gresie si faianta in baie, parchet laminat in bucatarie si dormitoare, iar in living podeaua este din lemn pentru a pastra specificul de rustic si a ambietei placute de natural.

Pretul de vanzare pentru acest imobil este de 41.000 euro comisionul fiind 0% la cumparare.

Taboo Imobiliare - Cod Oferta: S500
Sibiu, Str. Rahovei nr.22 (vis-a-vis de Piata Rahovei)

CHIRII CABINETE MEDICALE

Spatiu Sibiu pretabil birou, c...

290 €

Contacteaza vanzatorul:
Trimitete mesaj
0744 664 933

Sibiu, judet Sibiu
Vezi pe harta

Ioan Idomir
Pe site din ian 2011
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert spre inchiriere spatiu avand suprafata de aproximativ 100 mp, situat in loc. Sibiu, zona centrala - ultracentrala in cladire de birouri, foarte aproape de zona ultracentrala (str. Nicolae Balcescu, Cetatii, bd. Coposu, Piata Mare, pretabil: birouri, cabinet medical, salon intretinere corporala, salon cosmetica, etc.

Spatiu este decomandat si este compus din: 2 camere, bucatarie separata, hol, debara, baie.

Incalzirea se face cu centrala termica proprie.

In curtea imobilului sunt locuri de parcare iar spatiul beneficiaza si de o curte separata, accesul in spatiu se face direct din aceasta curte.

Bucataria este mobiliata si utilata complet.

Pret 290 euro/luna+garantie.

Mai multe detalii, imagini pe siteul agentiei.

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membre titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

Spatiu birouri, cabinete medicale - 80 mp - zona Mihai Viteazul - ID209.html#9976:57102

Mihai Viteazul

Sibiu Aderugat La 17:05, 3 Decembrie 2014, Numar anunt: 35967573

500 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0744 955 516

Sibiu, judet Sibiu
Vezi pe harta

Mihaltan Darius
Pe site din aug 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: Agentie Suprafata: 80 m²

Inchiriez spatiu birouri zona Mihai Viteazul, o suprafata de 80 mp utili, 3 camere separate, un openspace cu bucataria, 2 bai. Spatiul se afla la vad pietonal intens, este pretabil pentru birouri, cabinete etc.

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.

2014-12-04 extras nou...

Spatiu comercial de inchiriat - ID21img9.html#0bb5eaab0a

500 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0756 657 264

Cisnadia, judet Sibiu
Vezi pe harta

Taboo Imobiliare
Pe site din sep 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: Agentie Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata: 70 m²

oferim spre inchiriere spatiu comercial in orasul Cisnadia intr-o zona intens circulata, in imediata apropiere a bancilor si magazinelor. Acest spatiu are o suprafata utila de 70 mp si se compune din 3 camere si un grup sanitar, fiind situat la parterul unui bloc cu 4 etaje. Accesul in spatiu se face din strada, acesta dispunand si de o vitrina mare cu vedere la strada. Toate utilitatile au contorizare separata. Spatiul este pretabil pentru foarte multe activitati cum ar fi: farmacie, fast-food, salon de cosmetica, casino sau sala de pariuri sportive etc.. Pretul la care se inchiriaza acest spatiu este de 500 de euro / luna, usor negociabil.

Taboo Imobiliare - Cod Oferta: 5270
Sibiu, Str. Rahovei nr. 22 (vis-a-vis de Plata Rahovei)

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.

2014-12-04 extras nou...

PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membri titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco_consult@yahoo.com

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The main image is dark, showing a chair in the foreground. To the right of the image, the price '320 €' is prominently displayed. Below the price, there are contact options: 'Trinite mesaj' (Send message), a phone number '074 618 114 6', and a profile for 'sixxxx' with a 'Arata id-ul Yahoo' link. The location is listed as 'Sibiu, Judet Sibiu' with a 'Vezi pe harta' (View map) link. The agent's name is 'Simion Bordean', with a note 'Pe site din dec 2011' and 'Anunturile utilizatorului'. There are also links for 'Salveaza ca favorit', 'Tipareste', 'Modifica', and 'Raporteaza'.

Ofertă de: **320 €**

Contactează vânzătorul:

Trinite mesaj

074 618 114 6

sixxxx
Arata id-ul Yahoo

Sibiu, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Simion Bordean
Pe site din dec 2011
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofertă de: **320 €**

Agentie

Vanzare/inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata: **80 m²**

Ofertă spre inchiriere spatiu pretabil pentru birouri cu 4 incaperi (3 camere si un spatiu de asteptare/ secretariat), chicheta si 2 grupuri sociale, la demisolul unei case, str. Egalitatii.

UTILITATILE INCLUSE IN PRETUL CHIRIEII

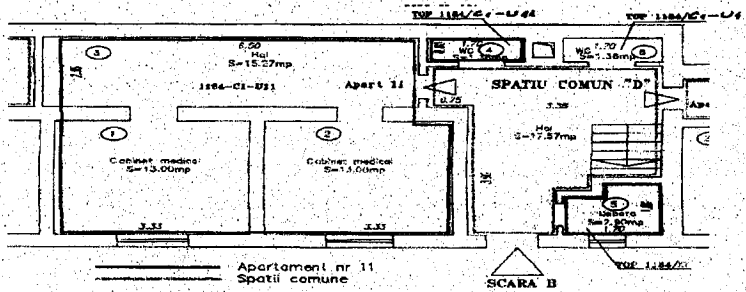
Spatiul se poate remodela pe nevoia chiriasului.
Pret inchiriere: 320Euro/luna + garantie Negociabil in functie de situatie.

Ar. COR DOȘ

Corp clădire C1
RELEVU APARTAMENT nr 11
 Scara 1:100

A.N.C.P.I.-C.C.P. ARAD
 BUCOL DE CARTE FUNCIONAR BUCOL
 DOSAR NR. 1

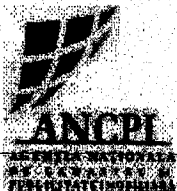
Nr. cadastral al terenului 4006	Nr. top A+1 top 1184	Supraf masurata 984 mp	Adresa imobilului Cianadie, str Cindrelu nr 47 Proprietar:
Cartea Funciara colectiva Nr	12112 Cianadie	U.A.T.	Cianadie
Cod unitate individuala (U)	1184-C1-U11	CF individuala	



Nr incăpere	Denumire incăpere	Supraf utila [mp]
1	Cabinet medical	13.00
2	Cabinet medical	13.00
3	Hol	15.27
4	WC	1.36
5	Osara	2.90
Suprafata utila=45.53 mp		
Suprafata totala=45.53 mp		
Cota-parte inghiza din constructie [%]: 8.76		
Cota-parte indiviza din din teren [%]: 7.83		



Receptionat:
 CORNELIU MARILUS
 consilier



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	55425
Ziua	19
Luna	08
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 12544

Adresa: Cisnădie, nr. ap: 11

Parti comune: Pentru corpul de cladire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundatia, peretii exteriori si despartitori, plansele intre nivele, podul si accesul la pod, acoperisul, scourile si burlanele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 4006-C1-U11 Top: 1184-C1-U11	-	46,0	8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de cladire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
11052 / 10.03.2009	
Hotarare nr. 15 din 2009, Documentatia cadastrala avizata de OCPI Sibiu	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 30.503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 12544)
1 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	
B2 Cu mentinerea dreptului de administrare operativa in favoarea : CONSILIULUI LOCAL CISNADIE, inch. 38.413/2008 cf	A1 (provenita din conversia CF 12544)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cisnădie, nr. ap. 11

Parti comune: Pentru corpul de cladire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundatia, peretii exteriori si despartitori, plansele intre nivele, podul si accesul la pod, acoperisul, scocurile si burianele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad:4006-C1- U11 Top: 1184-C1- U11	-	46,0		8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de cladire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. SB86177/19-08-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

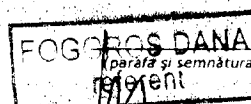
Data soluționării,
21/08/2014

Asistent-registrator,
MARIA DIACONU

Referent,

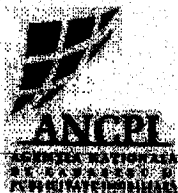
Data eliberării,
/ /

(semnătura)



28.AUG.2014





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	55425
Ziua	19
Luna	08
Anul	2014

A. Partea I. (Foai de avere)

TEREN

Nr. CF vechi: 12112

Adresa: Cisnatie

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4006 Top: 1184	Din acte: 984; Masurata: -	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101470-C1, C2 IN CF 101470-C2

B. Partea II. (Foai de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
38413 / 03.07.2008	
Act nr. H.C.L. Cisnatie 174 din 2008	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 30503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1.377.220 / 2.310.000	A1 B3, B5, B7, B9, B11, B13, B19, B24, B31, B35
1 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	(provenita din conversia CF 12112)
B2 Drept de administrare operativa, in favoarea: Consiliul Local Cisnatie.	A1 B5 (provenita din conversia CF 12112) rad. pt. ap. 1, rad.pt.ap.7
62184 / 18.12.2009	
Act notarial nr. 1250, din 17.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48.510 / 2.310.000	A1 B4 cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2
1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN, CIF: 20543745	
B4 Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, in favoarea:	A1 asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2
62247 / 21.12.2009	
Act notarial nr. 1257, din 18.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA, contract de vânzare - cumpărare	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 36.267 / 2.310.000	A1 B6 cota reprezintă 1/2 din 3,14% teren aferent apartamentului 1
1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR GRIGORESCU MIRCEA, CIF: 20703226	
B6 Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical	A1
62433 / 21.12.2009	
Act notarial nr. 1255, din 18.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54.516 / 2.310.000	A1 B8 cota de 236/10000 reprezinta cota de 2,36% aferenta ap.15
1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL-DR. FARCAS IOAN GABRIEL, CIF: 20455660	
B8 Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 236/10000 aferenta ap.15, in favoarea: ORASULUI CISNADIE	A1

62182 / 18.12.2009			
	Act notarial nr. 1246, din 16.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 38.346 / 2.310.000	A1	
	1 CABINET MEDICAL MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA, CIF: 107471	cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3	
B10	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cismadie	A1	asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3
62902 / 23.12.2009			
	Act notarial nr. 1265, din 21.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 198.891 / 2.310.000	A1	
	1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN	cota reprezinta 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1	
B12	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical in favoarea Orasului Cismadie	A1	cu privire la cota de 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1
62905 / 23.12.2009			
	Act notarial nr. 1269, din 22.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54.516 / 2.310.000	A1	B14
	1 CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA, CIF: 2480604323925	cota reprezinta 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13	
B14	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13, in favoarea: ORASULUI CISMADIE	A1	asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13
62903 / 23.12.2009			
	Act notarial nr. 1267, din 22.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 55.209 / 2.310.000	A1	
	1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DENTARA - DR. POPA ADRIAN VASILE, CIF: 20543753	cota reprezinta 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5	
B16	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5 in favoarea: Orasului Cismadie	A1	asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5
62908 / 23.12.2009			
	Act notarial nr. 1270, din 22.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 54.516 / 2.310.000	A1	
	1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA	cota reprezinta 2,36% din 984 mp teren aferent ap. 14	
B18	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 14 in favoarea: ORASUL CISMADIE	A1	
62250 / 21.12.2009			
	Act notarial nr. 1256, din 18.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36.267 / 2.310.000	A1	B20
	1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS, CIF: 20470171	cota reprezinta 1/2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1	
B20	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, in favoarea: Orasul Cismadie	A1	asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,14% aferenta ap. nr. 1

62183 / 18.12.2009			
Act notarial nr. 1249, din 17.12.2009, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA			
B22	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1	
24778 / 05.05.2010			
Act notarial nr. 513, din 04.05.2010, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA			
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2 / 2.310.000	A1	B25, B26
1 CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. MESTER ELENA LAVINIA		Asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	
B25	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9 in favoarea: Municipiul Sibiu	A1	
B26	interdictie de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune a proprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1	
62733 / 26.11.2010			
Act notarial nr. 1160, din 25.11.2010, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA			
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 38.346 / 2.310.000	A1	
1 CABINET MADICAL MEDICINA GENERALA - DR.VOINESCU IOANA IVONNE		cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent ap.3.	
B28	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cisnădie	A1	
B29	Se noteaza interdictie de instrainare si grevare asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea Orasului Cisnădie	A1	
6757 / 07.02.2012			
Act notarial nr. 104, din 06.02.2012, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA, adresa nr.644/23.01.2012 emisa de Promaria Orasului Cisnădie			
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48.510 / 2.310.000	A1	
1 CMI MEDICINA DE FAMILIE SI MEDICINA DE INTREPRINDERE - LICSIANDRA MIHAELA MIOARA, CIF: 20500493		cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	
34490 / 14.06.2012			
Act notarial nr. 1442, din 08.06.2012, emis de NP TOLCIU MARIANA IONELA			
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 204.666 / 2.310.000	A1	
1 CABINET MEDICAL OFTALMOLOGIE - DR. IONUS ANUTA, Cabinet Medical Individual		cota reprezinta 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	
B32	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1	
B33	se noteaza interdictia de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008 asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1	
77970 / 12.12.2013			
Act notarial nr. 2727, din 11.12.2013, emis de NP Bexa S. Simion			
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64.218 / 2.310.000	A1	
1 BONCUT IANCU-LAURENTIU, necasatorit			

B36	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnadie	A1	
		-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
62733 / 26.11.2010			
Act notarial nr. 1160, din 25.11.2010, emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 17.000,00 / RON, dobandit prin Conventie, cota actuala 83 / 5.000	A1	asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr.
1	ORAS CISNADIE		3

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Cisnădie

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 4006 Top: 1184	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101470-C1, C2 IN CF 101470-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	-	Din acte: 984; Masurata: -	-	-	1184	curte

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	42831	2014-06-24	2014-07-07	Intabulare sau inscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. SB86177/19-08-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/08/2014


Asistent-registrator,
MARIA DIACONU

Referent,

Data eliberării,

/ /

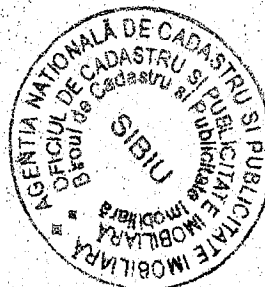
28. AUG. 2014

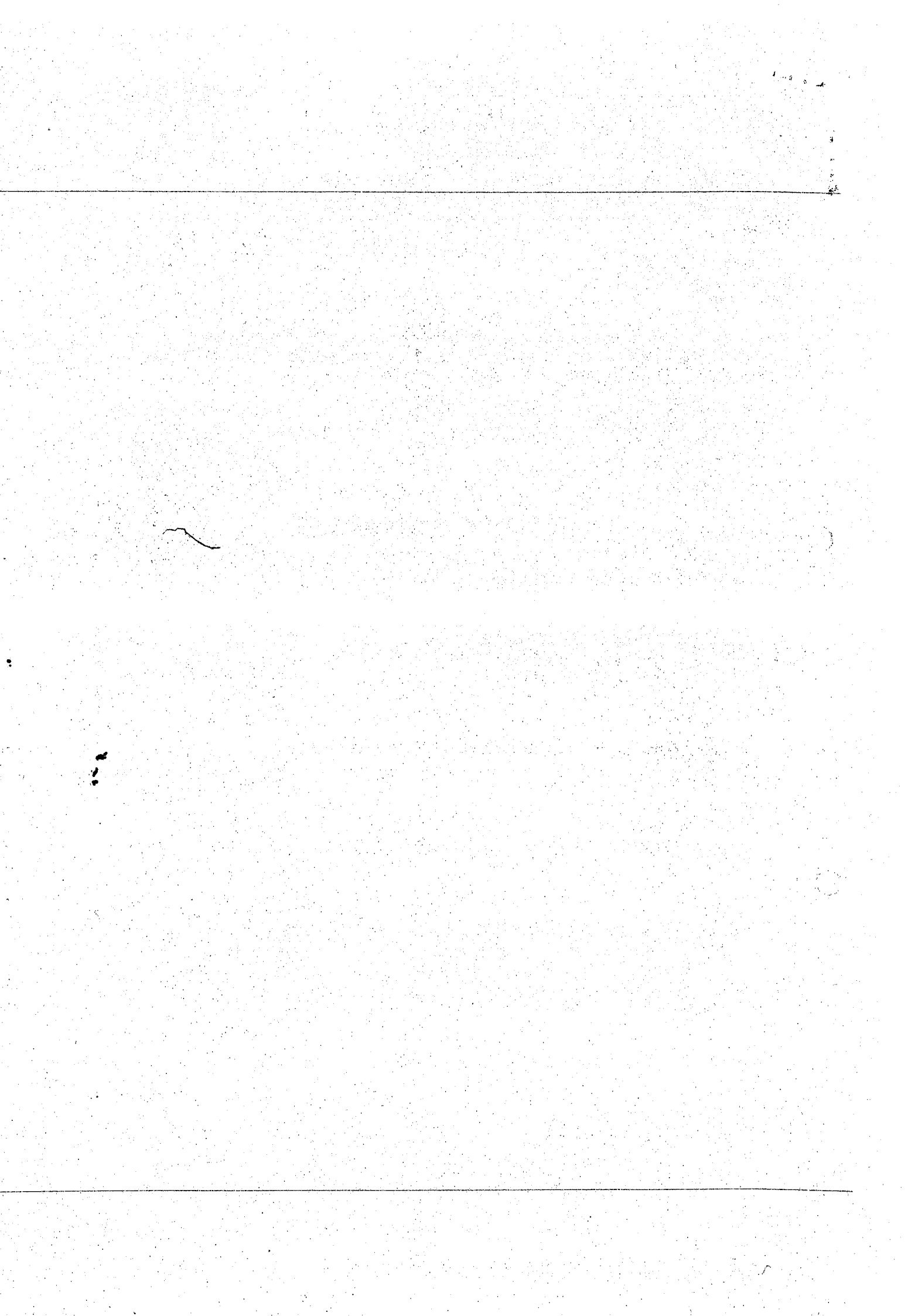


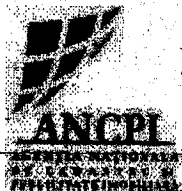
(semnătura)

FOGOROȘ DANA
referent

(papa și semnătura)







EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	55425
Ziua	19
Luna	08
Anul	2014

A. Partea I. (Foale de avere)

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 12544

Adresa: Cisnadia, nr. ap. 11

Parti comune: Pentru corpul de cladire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundatia, peretii exteriori si despartitori, plansele intre nivele, podul si accesul la pod, acoperisul, scocurile si burlanele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 4006-C1- U11 Top: 1184-C1- U11	-	46,0	8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de cladire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
11052 / 10.03.2009	
Hotarare nr. 15 din 2009, Documentatia cadastrala avizata de OCPI Sibiu	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 30.503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 12544)
1 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	
B2 Cu mentinerea dreptului de administrare operativa in favoarea : CONSILIULUI LOCAL CISNADIE, inch. 38.413/2008 cf	A1 (provenita din conversia CF 12544)

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cisnădie, nr. ap. 11

Parti comune: Pentru corpul de cladire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundatia, peretii exteriori si despartitori, plansele intre nivele, podul si accesul la pod, acoperisul, scocurile si burlianele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad:4006-C1-U11 Top: 1184-C1-U11	-	46,0		8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de cladire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. SB86177/19-08-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/08/2014

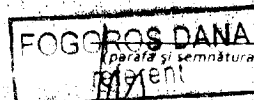
Asistent-registrator,
MARIA DIACONU

Referent,

Data eliberării,

28.AUG.2014

(semnătura)



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea unui spațiu medical situat în Cisnădie, str.
Cindrelu nr.47

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul vânzării îl constituie spațiul medical, situat în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, identificat prin CF101470-C1-U8 Cisnădie nr. top 1184-C1-U11, compus din:

- cabinet medical 13,00 mp;
- cabinet medical 13,00 mp;
- Hol 15,27 mp;
- WC 1,36 mp;
- Debara 2,90 mp;
- Suprafața utilă 45,53 mp;
- Suprafața totală 45,53 mp;
- cotă-parte indiviză din construcție 8,76%;
- cotă-parte indiviză din teren 7,83%.

1.2 Spațiul face parte din domeniul privat al orasului Cisnădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legală

Prevederile art. 18-26 din O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Prevederile art.36, aln.(5), lit. "a" din Legea administrației publice locale nr 215/2001, republicată.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr. 199/2015.

2.2 Scopul vânzării

Scopul vânzării îl constituie valorificarea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Cisnădie.

3. Elemente de preț

5.1. Prețul de pornire a licitației va fi de 57040 lei inclusiv TVA, preț stabilit prin raportul de evaluare.

5.2 Pasul de licitație este de 2860 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire.

4. Documente necesare pentru participare la licitație

a. pentru persoane juridice:

- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială) a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008;
- împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

b. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

- copie de pe actul de identitate;
- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială), din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008.

5. Dispoziții finale

- 5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
- 5.3. Caietul de sarcini, precum și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de **100 lei**.
- 5.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare de **11400 lei**.
- 5.5 Taxa de participare, care va fi în sumă de **100 lei**.
- 5.6 Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către ofertanți.
- 5.7 Taxele privind înscrierea în documentele de publicitate imobiliară îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.
- 5.8 Prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a spațiului se constituie anexă la contractul de vânzare-cumpărare.

6. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea spațiului medical, situat în Cislădie, str. Cindrelu nr.47, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2008, a Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cislădie nr. 199/2015 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cislădie str. Piața Revoluției nr.1, până la data de _____, orele 10.00, opțiunea.

7. Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la Primăria orașului Cislădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cislădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

- ● documente necesare pentru participare la licitație:

a. pentru persoane juridice:

- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială) a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008;
- împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

b. pentru furnizorii deservicii medicale persoane fizice:

- copie de pe actul de identitate;
- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială), din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008.

Participarea ofertanților la licitație este condiționată de prezentarea documentelor menționate anterior.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.

Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierd dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.

8. Prezentarea ofertelor

Licitația publică deschisă pentru vânzarea spațiului medical, va avea loc în data de _____, orele 10.00, la sediul Primăriei orașului Cisnădie, conform anunțului publicitar.

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la proprietar sau după caz și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise;
- licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin doi ofertanți.

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor pe plicuri.

9. Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru cumpărarea spațiului medical, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu într-un plic. Plicul va cuprinde, chitanțele de plată a garanției, taxei de participare și costul documentației, toate documentele cerute la punctul 7. Opțiuni-Oferte din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în

prezența ofertantului de către proprietar (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,
SPAȚIULUI MEDICAL SITUAT ÎN CISNĂDIE, STR. CINDRELU NR.47 ÎN
CF 101470-C1-U8 CISNĂDIE NR.TOP 1184-C1-U11,
ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 46 mp

10. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

1. Taxa de participare în sumă de 100 lei ce nu se restituie la finalul licitației.
2. Garanția de participare este suma ce constituie un depozit în sumă de 11400 lei, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat imobilul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie o parte din prețul vânzării.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
- c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini se vor depune la caseria Primăriei orașului Cisnădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cisnădie, cod fiscal 4406002 Consiliul Local Cisnădie.

11. Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației.

Ofertanții participanți la licitație, sunt trecuți pe o listă de ordine a depunerii ofertei.

Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista prevăzută la aliniatul precedent.

Președintele comisiei descrie spațiul medical care se vinde, anunță prețul minim de vânzare stabilit conform HCL 199/2015, în sumă de 57040, pasul de licitare de 5%, în sumă de 2860, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației potrivit art.18-26 din O.U.G. nr.68/2008, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

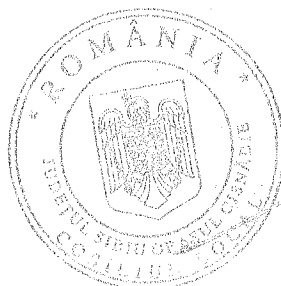
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor, taxei de participare și contravaloarea documentației;

- președintele comisiei anunță prețul minim de vânzare;
- ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație;
- dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;
- ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei;
- dacă nu se formulează oferte de cumpărare cu plata integrală a prețului minim de pornire, președintele comisiei de licitație poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.
- În cazul adjudecării spațiului medical, comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară, Cartea Funciară.
- dacă la ședința de licitație nu se prezintă niciun ofertant, se va organiza o nouă licitație, cu respectarea întregii proceduri.

Cheltuielile privind notarea în Cartea Funciară îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

Președinte de ședință,

Gabriela Lucreția UNGUREANU



Contrasemnează,
Secretar,

Ciprian-Constantin RUSU

