

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 8

privind vânzarea terenului de 379 mp. situat în Cisnădie,
str. Abatorului nr.19A, identificat în CF 104985 Cisnădie,
proprietatea domeniului Privat al orașului Cisnădie, către Lazăr Natalia-Andreea

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri la data de 29.01.2015.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 582/19.01.2015 al Direcției Tehnice, privind vânzarea terenului de 379 mp. situat în Cisnădie, str. Abatorului nr.19A, identificat în CF 104985 Cisnădie, proprietatea domeniului Privat al oraș Cisnădie, de către Lazăr Natalia Andreea;

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 conformitate cu art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit."b"; art. 45 alin.(3), art.121, art.123 alin.1și (2) și art .115 alin.(1) lit „b” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.851/31.12.2014 întocmit de către P.F. Altomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Abatorului, identificat prin CF 104985 Cisnădie, în suprafață de 379 mp.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului de 379 mp, identificat în **CF 104985 Cisnădie**, nr CF vechi 9181 Cisnădie, nr. topografic 3816/1/11, proprietatea Domeniului Privat al oraș Cisnădie, situat pe str. Abatorului nr.19A, către Lazăr Natalia-Andreea (născută Prică), domiciliată în Cisnădie, str. Măgurii nr.14, identificată cu CI seria SB nr.664022, CNP 2871207323521.

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 16987 lei.

Art.4 Se delega dl. Barbu Cornel legitimat cu CI seria SB nr.476963, orș. Cisnădie, pentru semnarea actelor notariale de vanzare, din partea Primăriei orasului Cisnădie

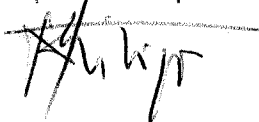
Art.5 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate

Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data 29 ianuarie 2015, cu 15 voturi „pentru” și o reținere.

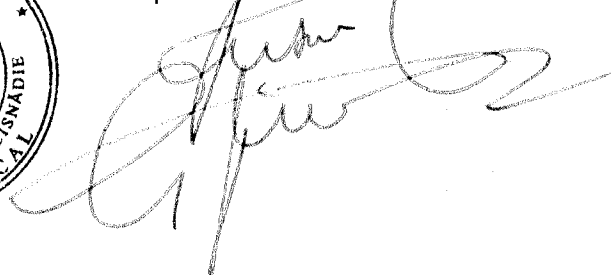
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,

Dănuț Mihai Filip



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR

Ciprian-Constantin Rusu



Nr.851/31.12.2014

RAPORT DE EVALUARE



**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**

**situate in LOCALITATEA CISNADIE, CF 104985
jud. SIBIU**

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

**Data de referinta a evaluarii: 31.12.2014
Data intocmirii raportului de evaluare: 05.01.2014
Data inspectiei: 30.12.2014**



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 inspecției;
- 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 Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2014, 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 inspecția 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;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale ;

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , TF.0723006291 SRL

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.



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea. CISNADIE ,

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

, jud. SIBIU, proprietatea ORASUL CISNADIE – PROPRIETATE PRIVATA în prezent având destinația de teren fintravilan , pe care exiasta o locuinta rezidentiala avand o suprafata construita la sol de 126 mp va comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. 104985 ,sub numar cadastral 104985
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2014 , în vederea valorificarii acesteia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare*
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluarii este 31.12.2014. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.4821 Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

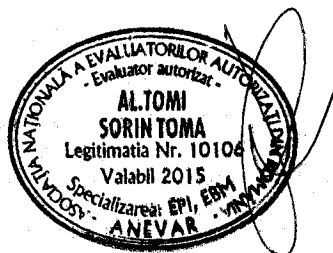
Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	15.000 LEI echivalent 3.347 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

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 pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR,
Sing. Ec. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluării.....	.....
1. PREMIZELE EVALUĂRII.....	.....
OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.....	.....
1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	.....
1.2 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	.....
1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	.....
1.4 MONEDA RAPORTULUI	.....
1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ	.....
1.6 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	.....
1.7 RISCUL DE GARANȚIE.....	.....
1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA.....	.....
1.9 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	.....
1.10 ipoteze și ipoteze SPECIALE.....	.....
2. PREZENTAREA DATELOR.....	.....
PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	.....
2.1 Situația juridică	.....
2.2 Descrierea amplasamentului	.....
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	.....
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	.....
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	.....
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	.....
4.2.1 Tehnica Comparatiei:	.....
4.2.2 ABORDARE PRIN COST.....	.....
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	.....
6. ANEXE.....FOTOGRAFII.....	.....
ANEXELE DE CALCUL.....	.....
DATE DE PIATA.....	.....
DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	.....
DOCUMENTATIE CADASTRALA.....	.....

CAPITOLUL I . PREMISELE EVALUARII***Executantul lucrării:***

Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, aparținând **ORASULUI CISNADIE– DOMENIUL PRIVAT , Judetul SIBIU.**

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra **terenului în suprafața de 379 mp din acte**, enumerat mai jos, ce aparține **ORASULUI CISNADIE –DOMENIUL PRIVAT , Judetul SIBIU.**

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

Pe teren exista edificata o locuinta unifamiliala de tipul S+P+M , avand Sc la sol 124 mp , Sd=372 mp

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2014, in vederea valorificarii acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU**, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Extras CF .Nr. 104985 , nr. cerere 80324 din 18.11.2014.

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor ANEVAR –Iulie 2014:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

1.3.Data estimarii valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 31.12.2014

Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro =4,4821 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5 Modalități de plată

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

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 16.09.2014 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR având leg.10106 , în prezența reprezentantului **ORASULUI CISNADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

- ◆ Se vor folosi metode și proceduri de evaluare recunoscute, bazate pe informații pertinente la data evaluării.
- ◆ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ◆ Evaluarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- ◆ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- ◆ Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..

- ◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
- ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.\
- ◆ Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciara, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale:

- ◆ ***Terenul -379 MP DREPT DE FOLOSINTA PRICA NATALIA ANDREEA***
- ◆ ***Pe teren exista constructii –locuinta unifamiliala 124 mp suprafata construita la sol apartinand PRICA NATALIA ANDREEA***
- ◆ ***Nu au fost puse la dispozitie acte de proprietate, numai extras de carte funciara***
- ◆ ***In estimarea valorii terenului s-a tinut con ca acesta este concesionat , si este construit***

1.8. Riscul evaluarii

a) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :
o piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2009;
o piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
o previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

b) Referitor la „**cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității**”:

o Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
o În condițiile în care nu se relansează economia locală și nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor juridice, principalii cumpărători pe această piață, și o relansare a economiei, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip agricol

- c) Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele, posibilitățile de exploatare ale terenului sunt pentru proprietati agricole si servicii, .
- d) Referitor la „impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii ”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței specifice, imobilele de acest gen necesită o durată mai mare de expunere pe piață .

1.9. Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- agentii imobiliare locale
- internet

Informațiile au fost verificate telefonic

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situația juridică: Conform Extrase CF 104985, documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

. Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului: Terenul este amplasat in zona urbana , in intravilan, localitatea CISNADIE , judetul SIBIU. In zona se afla teren intravilan si locuinte rezidentiale apartinand altor persoane fizice.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- in localitatea CISNADIE , periferic
- Suprafata S = 379mp

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

- Tip drum acces: - asfalt
- Forma: regulată
- Inclinare: relativ plan
- Terenul este imprejmuit partial
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta - arabil
- Deschidere 12 m

Utilitati edilitare –la teren

- Rețea de energie electrică:
- Rețea de apă: da
- Rețea de termoficare: inexistentă
- Rețea de gaze: la marginea de catre sediu
- Rețea de canalizare-da
- Rețea de telefonie: da

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 443 mp, este in proprietatea : **ORASULUI CISNADIE-domeniu privat** , **Judetul SIBIU** .

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
104985	104985	379

Conform CF terenul se afla in extravilanul localitatii. CISNADIE

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , intravilan

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

Romania a inregistrat o crestere economica peste asteptari in T1 -2013. Aceasta crestere economica se datoreaza unei combinatii intre rezultate bune la export si o cerere mica a importurilor, corelata cu scaderea consumului si formarea bruta capitalului fix. Exportul joaca un rol important in alcatuirea PIB-ului ca urmare a cresterii cererii la export din partea unor tari aflate in afara UE.

Cresterea economica a anului 2013 este supusa unei revizuirii pozitive continue. Cele mai recente prognoze emise de diverse institutii financiare, INS si diversi analisti economici ai bancilor comerciale locale estimeaza crestere economica in intervalul 1.4-2.4 %.

Mediul de investitii

Volumul total al investitiilor inregistrat in prima jumatate a anului 2013 este estimate la 62 milioane euro. Cea mai importanta tranzactie o reprezinta preluarea cladirii de birouri The Lakewiew de catre fondul de investitii New Europe Property Investors , fond listat la bursa AIM din Londra . Cu toate ca nu s-a inregistrat nicio tranzactie in T 2 -2013, in prezent se afla in faza avansata de negociere cateva proiecte imobiliare , in special proiecte cu spatii comerciale amplasate pe intreg teritoriul Romaniei. Procesul de tranzactionare este lung si se estimeaza finalizarea acestora sa fie realizata spre sfarsitul anului in curs.

In ultimii ani, interesul investitorilor s-a concentrate pe produsele *prime* ; investitiile cu produse secundare sau din zone non-centrale au fost foarte limitate. In 2013 s-a observat o schimbare in strategia fondurilor de investitii , care prefera acum proiecte cu potential de imbunatatire printr-un management eficient, in detrimentul produselor prime. Acesti investitori care au acces imediat la resurse financiare sunt interesati de extinderea prezentei regionale , iar prin intermediul echipelor locale déjà operationale isi propun sa preia proiecte care ofera posibilitatea restructurarii proiectului imobiliar si implicit a imbunatatirii rezultatelor financiare.

Stabilitatea locului de muncă, esențială

Potrivit specialiștilor, costurile tranzacțiilor imobiliare vor continua să înregistreze ușoare reduceri, menționându-și însă tendința de stabilizare.

Marile lanțuri de hipermarketuri și magazinele de tip do-it-yourself vor continua să se extindă, generând noi tranzacții cu terenuri și dezvoltări de parcuri de retail. Unele hipermarketuri vor achiziționa terenuri în diverse orașe pentru dezvoltarea propriilor parcuri de retail, beneficiind de prețurile mai scăzute ale terenurilor din această perioadă, afirmă reprezentantul DTZ Echinox.

Investitorii instituționali vor fi atenți și la posibilele tranzacții în zona activelor imobiliare sau a proprietarilor puternic presați de datorii, în special din industriile cu probleme.

Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri cu destinatia de constructii situate in jud. , Sibiu, precum si alte zone ale tarii.

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri intravilane suprafete mici , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției prin criza economica actuala.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor intravilane a scazut continuu in ultimi ani .

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudențialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru cresterea animalelor , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 15-20% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce

priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilan in zona sunt in scadere exista un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar, pe ste-uri specifice,

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona periferica avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continuua a preturilor pe toate segmentele de piata , mai putin ale terenurilor agricole.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul evaluarii fiind estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii, **analiza celei mai bune utilizari** identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productiva.

Pentru proprietatea evaluata cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber (intravilan)
- cea mai buna utilizare a terenului construit (locuinta unifamilala).

Data fiind situatia actuala a proprietatii, amplasamentul si vecinatatile, dezvoltarea a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit (amenajat cu locuinta rezidentiala).

Deoarece analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare in care poate fi pusa proprietatea, au fost selectate doua utilizari probabile pe care le poate avea proprietatea, respectiv amenajat pentru cresterea animalelor.

In prezent imobilul este utilizat ca si teren constructibil pe care este edificata o locuinta individuala

Utilizare permisa legal: deoarece in zona nu exista restrictii de urbanism care privesc cele doua utilizari probabile, se considera ca ambele utilizari ale proprietatii sunt permise legal.

Fizic posibila: in cazul utilizarii ca teren arabil posibilitatea fizica este imposibila ; necesita demolarea constructiei .

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate, avand in vedere cele de mai sus, este posibila pentru destinatia actuala a terenului (curti constructii).

In concluzie, **in ipoteza utilizarii actuale, respectiv de teren construit , sunt indeplinite toate conditiile impuse de conceptul de cea mai buna utilizare.**

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele ANEVAR 2014. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

4.2.1. Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație intre terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

In Anexa 1, a fost determinata valoarea terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor **(15.000 lei) .**

Valoare de piata estimata a terenului prin abordarea prin piata: tenica comparatiei vanzarilor

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	15.000 LEI echivalent 3.347 EURO
---	---

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui conastructii .

Aceasta se realizeaza prin metoda COMPARATIEI UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unui adapost de animale .

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru a obtine un cost estimat pe unitate de suprafata.

-Nu s-a aplicat.

Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca , se va utiliza valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea propusă:

15.000 lei echivalent 3.347 euro

Echivalent 8,91 euro/mp , 40 lei/mp

valoare obținută prin **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**
valoarea nu contine TVA

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. 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 ANEVAR 2014.

Evaluator Autorizat: Ec. sing,AL.TOMI SORIN TOMA



Membru titular ANEVAR

Anexa 1

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. CF 104985

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		12,50	16,50	15,00
Data ofertarii		dec.14	dec.14	dec.14
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -20%		10,00	13,20	12,00
Drept de proprietate	concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
corecție pentru dr. de proprietate (euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-1	-2	-2
Preț corectat (Euro / mp)		8,75	11,55	10,50
Restricții legale	Fara	Fara	fara	Fara
corecție pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		8,75	11,55	10,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
corecție pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		8,75	11,55	10,50
Localizare	intravilan Cismadie - periferic	intravilan Cismadie --superior	Calea Cismadiei superior	Magura superior
corecție pentru localizare (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-2	-2	-2
Preț corectat (Euro / mp)		7,00	9,24	8,40
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	379,00	1.000	450	500
corecție pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		3%	2%	2%
		0	0,18	0,17
Preț corectat (Euro / mp)		7,21	9,42	8,57
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	la teren	la teren	la teren	la teren
corecție pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		7,21	9,42	8,57
Deschidere (forma)	cu deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
corecție pentru deschidere (Euro / mp)		5%	5%	5%
		0,36	0,47	0,43
Preț corectat (Euro / mp)		7,57	9,90	9,00
Incadrarea in PUZ	intravilan -construit	intravilan -liber	intravilan -liber	intravilan -liber
corecție pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-0,76	-0,99	-0,90
Preț corectat (Euro / mp)		6,81	8,91	8,10
Corecție totală brută		4	6	5
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		34,6%	34,0%	34,0%
Preț corectat (Euro / mp)	8,91	6,81	8,91	8,10

Suprafata teren exclusiv = 379,00 mp

Valoare lei/Euro = 4,4821

Valoare teren exclusiv = 15136 LEI

Valoare totala teren rotunjita= 15.000 LEI

echivalent 3.347 EURO

de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata ,
Explicatii corectii:

Localizare: La comparabila A,, C , corectie negativa , este situata superior ,

Suprafata: Corectii pozitive la comparabilele A , B , C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe

Deschideri: Corectii pozitive la comparabilele A , B , C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe

Incadrarea in PUZ: s-a aplicat corectie negativa, la comparabilele A, B, C intrucat acestea nu au constructii pe ele

Tehnica extractiei

pret/mp cpnstructie	Scd(mp)casa	Valoare constructie fara tva euro	pret vanzare fara tva euro	valoarea teren euro	supraf.teren mp	valoarea unitat teren -euro
	350	170	59500	61904	2404	240 10
	390	218	85020	89000	3980	350 11
	460	264	121440	130999	9559	1000 10

Sunt valori oferitate , la vanzare ar putea sa scada cu cca 15-25 %.

COMPARABILE

Vand teren intravilan 12500...

ob.ro oferta vand teren intravilan 12500 euro 1000 mp clujnapoca ID214CZ.html#653df62aa

Salveaza in favorit

12,50 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0749 092 587

Clujnapoca, judet Sibiu
Vezi pe harta

Drumas Bianca
Pe site din dec 2011
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raportareaza

Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata: 1 006 m²

Terenul este aflat pe strada Bradului in apropierea Strazii Florilor aproape de zona rezidentiala, terenul este drept, parcelat, la inceput fiind trei parcele a cate 1000 de m patrati fiecare. Ulterior cele din extreme sau vandut si a mai ramas de vanzare parcela cel mai bine pozitionata si cea mai indicata pt constructii, cea din mijloc! Sunt aflate doua constructii langa terenul acesta, utilitatile aflate in apropiere, sunt existente doua cai de acces, un drum pe langa gradinita si un drum prin cartierul rezidential care este locuit de cv timp! Pret negociabil

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

Parcele intravilan pe cl. cis...

ok.ro/oferta/parcele-intravilan-pe-cl-cisnadiel-1D1qJL1m1Fbtd3B1aLue

16,50 €
Negociabil

Contactează vânzătorul:


Trimite mesaj

074 483 226 5

Cisnădie, județ Sibiu
Vezi pe harta

Nelu
Pe site din iul 2011
Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
Tipărește
Modifică
Raportează



Ofertă de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafața: 450 m²

Personă fizică oferă spre vânzare parcele teren intravilan, avize utilități, P, U, G., P, U, Z, și P, U, D. aprobate în ședința de consiliu local din 21. 12. 2010 pentru construcții civile (case de locuit, case de vacanță și spații servicii), drum acces de 8 m (GRATIS), regim înălțime maxim S+P+M, P. O. T. 40%, locurile sunt pe Cl. Cisnădiei vis-à-vis de casa de apă sau cart. EuroImob, lângă cele 15 case construite, zona liniștită, priveliște excelentă către M-tii Făgăraș, pădurea Sopa, Sibiu, Cisnădie, e. t. c.
Accesul se face din drumul care duce la aerodromul Magura
Pret 16,5 euro/ mp

Acest site folosește cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Află mai multe.

Teren casa intravilan Calea...

www.casamobiliare.ro/sibiu/cenzari-terenuri-sibiu/Teren-casa-intravilan-Calea-Cisnadiel-langa-Sibiu-203/

DIAPOZI LA LISTA PRINT PDF FAVORIT

Teren casa intravilan Calea Cisnădiei, lângă Sibiu
Sibiu, zona Calea Cisnădiei, Calea Cisnădiei
15 €, negociabil

Detalii teren intravilan (ID 203) actualizat la 11.08.2014

Vând teren intravilan parcele 450-550 mp deschidere de 16-18m, drum pietruit, cu PUZ, PUD aprobat pentru construcție locuințe P+M, Calea Cisnădiei cu priveliște superbă spre Munții Făgăraș, zona liniștită, în dezvoltare ideală, zona rezidențială, case construite în zona aerodrom Magura, teren de golf. Pret bun 15 euro/mp - 6.500 euro.

Caracteristici teren intravilan

► Tip teren:	construcții	► Suprafața teren:	450
► Destinație:	rezidențial	► Front strădal:	16
► Nr. fronturi strădale:	1		

Utilități

- Utilități generale: utilități în zonă
- Amenajare străzi: pietruite

Diverse

- Alte detalii: acces auto, oportunitate de investiție
- Acte și avize: PUG, PUZ, PUG
- Vecinătăți: casă

INAPOI LA LISTA

1



Poze: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Contactează-ne prin telefon

Agent imobiliar: Radu Caru Ilic
Mob: 0740 188 786
Tel/Fax: 0269 213 396
E-mail: contact@casamobiliare.ro
Adresa: str. Sorresului, nr. 7, Sibiu

Contactează-ne prin e-mail

Nume: _____
Telefon: _____

Casa duplex 5 camere Cisn...

ob.ro/oferta/casa-duplex-5-camere-102k6L.html#38a211dc644




65 000 €

Contactează vânzătorul:

[Trmite mesaj](#)

0737 281 819

Cisnădie, județ Sibiu
 Vezi pe harta

liviu roman
 Pe site din oct 2013
 Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
 Tipărește
 Modifică
 Raportează

Oferit de: **Agentie** Camere: **4 sau mai multe** Suprafata: **170 m²**



Locuinta mobilata / utilata:
Nemobilata / neutilata

Vand casa duplex constructie 2014 din caramida cu pereti dubli intre ele si polistiren 2 cm.Casa este compusa din :living ,bucatarie,camera de zi (dressing)baie serviciu,hol. la etaj : 3 dormitoare (11,3 mp,15mp,22 mp)dressing, baie,2 balcoane. Casa este luminoasa situata intr-o zona cu case construite ,izolata cu polistiren de 10 cm de la caparol si decorative de la sto Germania.Se preda la gri in interior(ja cerere la cheie)si la cheie la exterior.(pavaj,gard ,poarta,bransamente utilitati etc) Suprafata teren 242 mp sau 320 mp ,pret 65000 euro /tva 5% inclus. se accepta credit iar la plata cash pretul negociabil.

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

Casa de vanzare cu 5 camere...

ob.ro/oferta/casa-de-vanzare-cu-5-camere-in-cisnădie-județul-sibiu-102k6L.html#92b7a2592a

89 000 €

Contactează vânzătorul:

[Trmite mesaj](#)

0757 341 899

Cisnădie, județ Sibiu
 Vezi pe harta

Taboo Imobiliare
 Pe site din oct 2014
 Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit
 Tipărește
 Modifică
 Raportează

Oferit de: **Agentie** Camere: **4 sau mai multe** Suprafata: **218 m²**

Locuinta mobilata / utilata:
Nemobilata / neutilata

Casa de vanzare in Cisnădie judetul Sibiu cu 5 camere, o suprafata teren liber de 330 mp si o deschidere de 16.5 mp la strada. Este situata intr-o zona linistita numai de case la doar 5 minute distanta de centrul Cisnădiei fiind pretabila si pentru pensiune.

Este dispusa astfel:

- demisol format din pivnita, garaj si o bucatarie de vara
- parter format dintr-un living de 29.29 mp, o camera prevazuta pt birou, dining (loc de servit masa), bucatarie, baie, dressing, terasa.
- etaj 1 format din 3 dormitoare dintre care 2 au iesire pe balcon, baie, dressing, logie(terasa de 3.91 m)
- podul care poate mansardat.

Parterul este finisat la gri, iar etajul este finisat la rosu.

Beneficiaza de urmatoarele imbunatatiri: usa exterior din termopan cu tamplarie PVC, geamuri termopan Salamader, instalatie electrica, instalatie apa-canal, drenaj. Utilitatile sunt trase pana in fata casei (gaz, curent, apa, canalizare).


Casa se vinde la pretul de 89000 euro / negociabil.

Taboo Imobiliare - Cod Oferta: 5564
 Sibiu, Str. Rahovei nr. 22 (vis-a-vis de Piata Rahovei)

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

Ansamblul rezidential in Cisnadia

ok.ro/ oferta/ansamblul-rezidential-in-cisnadia-judet-sibiu-3034461.html#267e2593a



139 000 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

+40722 339 434

Cisnadia, judet Sibiu
Vezi pe harta

Nicoleta Sipot
Pe site din apr 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: Proprietar
Camere: 4 sau mai multe
Suprafata: 264 m²

Locuinta mobilata / ublata: Partial

Casele se afla la doar 7 km de Sibiu , cu o priveliste deosebita asupra orasului Cisnadia, cetati de la Cisnadioara si a Muntilor Fagaras. Din punct de vedere al structurii, casele sunt identice. Una este finalizata si partial mobilata, iar cealalta este in stadiul de grn avansat. Fiecare casa e compusa din S+P+M, si are aprox. 264 mp (P+M) utili si 1.000mp de teren., constructie 2005/2007. Subsolul este in suprafata de 100 mp impartit in doua, pivnita cu acces din casa, si cealalta cu acces din exterior poate fi folosita ca si crama sau depozitare unelte gradina. La parter sunt 3 dormitoare, 2 bai, living cu bucatarie si dining room. Mansarda este o singura incapere , care poate fi compartimentata dupa preferinte pentru ca spatiul si structura permit. Casele sunt intabulate si au toate utilitatile trase (gaz, curent, apa, canalizare, telefonie, TV, internet). Constructiile sunt din caramida Poroterm, cu geamuri termopan Rehau, finisaje de inalta calitate executate cu materiale importate

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

Vand teren 500 mp - Cisnadia

www.oferta.ro/anunturi/Imobiliare/Vanzari-tereni/Sibiu/Vand-teren-500-mp---Cisnadia&siteid=1163930

Atentie! Acest anunt este preluat din arhiva site-ului. In functie de data adaugarii este foarte posibil ca informatiile sa nu mai fie valide.

Deprecated: Functiile ap() la deprecated in /home/oferta/public_html/obi_functions.php on line 1264
 Deprecated: Functiile ap() la deprecated in /home/oferta/public_html/obi_functions.php on line 1511

Vand teren 500 mp - Cisnadia

Descriere: Vand 500 mp teren extravilan in Cisnadia.

Localizare: Aproape de intrarea in Cisnadia dinapre Seimbau. Se preteaza pentru constructie casa.

Accesul la utilitati:
 -Aurentul electric 300 de metri
 - Canal 100 metri

Accesul la teren se face de pe un drum special amenajat.

Exista posibilitatea schimbării regimului din extravilan în intravilan.

Impreună cu garo de piasa si etajul de beton, poarta mare(4 metri) filigran, gratar, leagan.

Merita vazuti

Pratul este negociabil!

Preț total 6 500,00 Euro

1 840,31 USD
 29 267,76 RON
 292 077 503,60 HUF

Data adaugari: 17.08.2014
 Vizualizari: 150

Nume: Constantin
 Prenume: Constantin
 Web: http://www.imobiliar.ro
 Adresa: Str. Zaharia Bob, nr. 2
 Localitate: Sibiu
 Judet: Sibiu
 Tel: mob: 0789840014
 Email: mebb@ins.ro@gmail.com

Alte anunturi ale acestei persoane...
 Raporteaza abuz

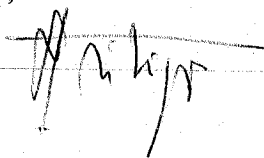
Convertor Valuta: RON, EURO, USD

REZERVA ACUM

www.coniacul-hotel.ro

ImmoLand

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 DANUȚ MIHAI FILIP**




**CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

