

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 42

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinație „Spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măgurii FN, proprietate privată a orașului Cislădie

Consiliul local al orașului Cislădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri în data de 31 martie 2016;

Având în vedere raportul nr.2825/03.03.2016, întocmit de direcția tehnică privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinație „Spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măgurii FN, proprietate privată a orașului Cislădie;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare având ca obiect „Spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măgurii fn, proprietate privată a orașului Cislădie, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilelor cu destinație „Spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măgurii fn, proprietate privată a orașului Cislădie.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini conform anexei nr.2, Care face parte integrantă din prezenta.

Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cislădie prin Direcția tehnică.

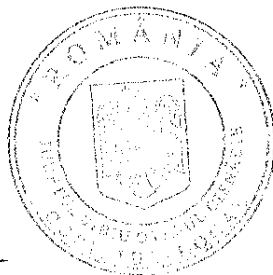
Art.5 Se împuternicește dl. Barbu Cornel, director executiv, legitimat cu CI seria SB nr.476963, eliberat de SPCLEP Cislădie, să semneze contractele de vânzare-cumpărare.

Art.6 Comunicarea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cislădie în data de 31 martie 2016, cu 13 voturi „pentru”, 1 vot împotrivă și o abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin Aronb Bobeanu



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu



Nr. 875 / 20.04.2015

RAPORT DE REEVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
Active "Spatii multifunctionale"
Apartinand : ORASUL CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT,
active situate in CISNADIE, STR. MAGURII, FN jud. Sibiu.



DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 20.04.2015

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNĂZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



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 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;

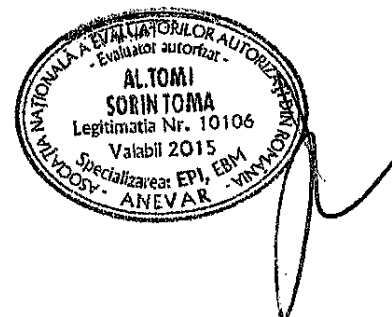
raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;

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 are incheiata asigurare profesionala

PF. ALTOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT



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 Loc.CISNADIE, str. MAGURII , FN, jud. SIBIU, proprietatea ORASUL
 CISNADIE –DOMENIUL PRIVAT în prezent având destinația de Spatii multifunctionale vă comunic
 următoarele:*

- ▶ *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 valorificării acestora in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare ;*
- ▶ *abordari in evaluare aplicate au fost abordarea prin Venit , abordarea prin cost ;*
- ▶ *data de referinta a evaluării este 20.04.2015. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.4345.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	530.000 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDARE PRIN VENIT

Analitic:

Nr. Crt.	denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.m pte indivi	Val. de piata estimata total(lei)	
1	BLOC B2							
		102539-C2-U3	102539-C2-U3	37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	2,6	35000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12,94	0,8	10000
		102539-C2-U14	102539-C2-U14	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	3,4	44000
TOTAL	BLOC B2					374,85		265000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	2,6	35000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12,94	0,8	10000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	3,4	44000
TOTAL	BLOC B3					374,85		265000

PFA
EC. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri
mobile leg.10106

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

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 inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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



CUPRINS

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 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	
1.8 Riscul evaluării	
1.9 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA.....	
1.10 <i>Restricții de utilizare, difuzare și publicare</i>	
2. PREZENTAREA DATELOR.....	
PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	
2.1 <i>Situația juridică</i>	
2.2 <i>Descrierea amplasamentului</i>	
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	
4.2 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR.....	
.....	
4.2.1 ABORDARE PRIN VENIT	
4.2.2 ABORDARE PRIN PIATA.....	
4.2.3 ABORDARE PRIN COST.....	
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	
6. ANEXE.....	
ANEXELE DE CALCUL.....	
DATE DE PIATA.....	

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Altomi Sorin Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la construcțiile , aparținând ORASULUI CISNADIE –DOMENIUL PRIVAT .

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din dreptul de proprietate:

Active " Spatii multifunctionale"

Apartinand : ORASULUI CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT, respectiv domeniul privat al ORASULUI CISNADIE active situate in CISNADIE , STR. MAGURII , FN jud .Sibiu .
 , astfel:

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	cote indivize
1	BLOC B2						
		102539-C2-U3	102539-C2-U3	37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62.85	3.4
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47.66	2.6
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12.94	0.8
		102539-C2-U14	102539-C2-U14	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XIV	62.85	3.4
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XV	62.85	3.4
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62.85	3.4
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62.85	3.4
TOTAL	BLOC B2					374.85	
2	BLOC B3						
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62.85	3.4
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47.66	2.6
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12.94	0.8
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XIV	62.85	3.4
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XV	62.85	3.4
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62.85	3.4
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62.85	3.4
TOTAL	BLOC B3					374.85	

2) teren intravilan aferent - cu o suprafata totala 17946 mp – conf CF , real masurat 18.191 (104 mp desc. la strada) mp , construit la sol ~2243 , atribuit 474 mp. –nu face obiectul prezentei evaluari in totalitate deoarece terenul aferent spatiilor multifunctionale este in cote indivize inculs in valoarea constructiilor .

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 actualizării valorii in contabilitate .

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 520- Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GME 630- Evaluarea bunurilor imobile

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 estimării valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 20.04.2015

1.4 Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.4345 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 17.04.2015 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului **ORASULUI CISNADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ◆ 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 valabila 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 ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate și ca se aplica un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- ◆ Informațiile furnizate de terte parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratete.
- ◆ 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 estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această 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 conferă dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (memoriu de arhitectură,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale:

- ◆ Pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea clădirilor evaluatorul s-a bazat doar pe datele din memoriu de arhitectură puse la dispoziție, și dimensiunile înscrise în cf, pentru imobilele trecute în acesta neefectuând măsurători
- ◆ Spațiile nu sunt finisate în interior și nici utilizate
- ◆ Terenul aferent este în cote indivize.

1.8. Riscul evaluării

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare spații multifuncționale, situate la parter de bloc, la ieșirea din orașul Cisnădie, într-o zonă liniștită cu acces direct la strada Magurii. Astfel din punct de vedere al pretabilității de vânzare proprietatea subiect este o proprietate care se pretează valorificării:

Față de riscurile specifice pieței imobiliare pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

- ✓ puterea de cumpărare mare necesară pentru potențialii cumpărători;
- ✓ cheltuieli suplimentare necesare amenajării spațiilor comerciale de la parter,

Efectele acestor riscuri resimțite pe piață sunt:

- ✓ reducerea numărului de potențiali cumpărători, la cei cu putere financiară mare;

- ✓ necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;
 - ✓ în cazul în care nu se vand așa cum sunt utilizate în prezent , necesita cheltuieli suplimentare pentru efectuarea lucrărilor topografice necesare dezmembrării activului ;
- Se menționează că evaluatorul a luat în calculul său la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate deci în valoarea finală.

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:

- memoriu tehnic de arhitectura

-costuri de reconstrucție , costuri de înlocuire , CALADIRI INDUSTRIALE , COMERCIALE , AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE –EDITURA IROVAL 2012 , autor CORNELIU SCHIOPU

-date și informații de la firme de construcții;

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

- agenții 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 II. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situația juridică: Conform inventar domeniul privat orasul Cisnădie , documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- extras Cartea Funciară nr. 102538 C3 –U 3,U4, U5, U14, U15, U24, U25/CISNADIE /CISNADIE ,102539 – C2 –U 3,U4, U5, U14, U15, U24, U25/CISNADIE

2.2 Descrierea amplasamentului: Imobilul este situat în localitatea CISNADIE , urban , str.MAGURII Nr. FN –în zona adiacente parcului public.

Proprietatea este amplasată în ieșirea din localitatea Cisnădie, zona mixtă , administrativ comercială și rezidențială .

- ◆ Suprafața de teren totală conf CF 101813 , Nr. Topo 6708/1 este de 17.847 mp
- ◆ Amplasare la sosea principală (str.Magurii)
- ◆ Grad de ocupare -2243 mp este stabilit prin măsurători – ocupat cu blocuri.

- Regim juridic- proprietate categoria de folosință – spații multifuncționale

1. REGIMUL JURIDIC: PROPRIETAR : ORASUL CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT,
respectiv domeniul privat al ORASULUI CISNADIE

Conform CF terenul se afla in intavilanul loc. Cisnadie -periferic

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala : spatii multifunctionale situate la parter de Blocuri de locuinte ANL



Drum de acces



Imagine de ansamblu



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

1. Cladirile :

Nr. Crt.	Denumire bloc	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	cote indivize
1	BLOC B2				
		37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62.85	3.4
		28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47.66	2.6
		7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12.94	0.8
		37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XIV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62.85	3.4
TOTAL	BLOC B2			374.85	
2	BLOC B3				
		37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62.85	3.4
		28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47.66	2.6
		7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12.94	0.8
		37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XIV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62.85	3.4
		37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62.85	3.4
TOTAL	BLOC B3			374.85	

Cladirea este , pe structura de beton armat , cu inchideri perimetrare din caramida cu acoperis de lemn cu invelitoare din tabla lindab cote parti indivize .

Starea constructiei este foarte buna . Este finisata exterior , cu tamplarie din pvc fara obiecte sanitare si corpusuri de iluminat

În zona există toate utilitățile respectiv apă , gaz, curent mono și trifazic , telefonie fixă , canalizare.

Structura de rezistență: nu s-au observat crăpături pronunțate pe pereții exteriori sau interiori și deci se presupune că starea acesteia este foarte bună, corespunzătoare vârstei.

Nu s-au observat infiltrații și deteriorări ale tavanelor.

Tamplaria este din pvc cu geam termopan.

Există spațiu de parcare în fața clădirii . Intrarea în proprietate se face din str. Magurii.

Instalații funcționale: -nu sunt

La inspecție s-a verificat în principal existența acestor instalații, datele despre starea lor de funcționare fiind obținute de la proprietar:

- Instalația electrică de iluminat și prize –nu este.
- Instalația sanitară este compusă din coloanele de canalizare și alimentare cu apă ce deservește grupul sanitar și este racordată la rețelele orașului de apă – nu este introdusă.
- Obiectele sanitare –nu sunt
- Instalația de încălzire: - cote indivize de la centrala de bloc. .
- Instalații PSI conf. Normelor în vigoare .-nu este
- Necesită executarea finisajelor interioare întrucât acestea lipsesc cu desăvârșire , precum și introducerea utilitatilor

Starea tehnică a construcțiilor corespunde vârstei scriptice a lor. Nu s-a făcut o analiză a structurii de rezistență și a condițiilor de mediu, aceasta nefiind de competența evaluatorului

Utilități edilitare

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de termoficare: - centrala termică de bloc
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața specifică

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- caracteristicile investitorilor și proprietărilor.

Ținând cont de premiza raportului, evaluarea în vederea estimării valorii de piață , este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare.

Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea *cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*. Analizând cea mai bună utilizare este de spații multifuncționale situate la parter blocuri de locuit -ANL.

Pe piața imobiliară locală se manifestă o creștere a cererii, accentuată de oferta mică de construcții noi, dar mai ales de inexistența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției, accentuată prin criza economică.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, tendințele ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Prețurile terenurilor au scăzut continuu în ultimii ani, datorită blocajului economic și a lipsei de lichidități. Vezi analizele de pe <http://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare.ro>. Retragerea investitorilor și a speculanților de pe această piață, a generat o modificare continuă și dramatică în ceea ce privește prețurile terenurilor în general dar în special a celor de dimensiuni mari și cu destinații industriale.

Piața specifică

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip Comercial-Prestări servicii (multi funcțională), care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populația orașului.

- Activitățile comerciale, sau cele de prestări servicii care se desfășoară în spații închiriate sau în spațiile proprii ale agenților comerciali este foarte diversificată, oferind o gamă variată de bunuri și servicii aducătoare de profit.

O altă caracteristică importantă a orașului este existența spațiilor industriale și comerciale generoase situate pe mediana orașului. Prețurile chiriilor variază de la 0.2 – 5 Euro /m.p., în funcție de natura activității desfășurate și de localizarea spațiului închiriat. În ultima perioadă, se observă o migrare a agenților comerciali din zonele A și B de atracție comercială către spațiile comerciale situate în cartiere marginase, datorită faptului că puterea de cumpărare a populației a scăzut permanent iar prețul chiriilor a rămas relativ constant.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

Cererea

Cererea pentru spații multifuncționale este stagnantă, mai ales pentru activele foarte mari, datorită blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor de tip ipotecar. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de spatii similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza .Preturile terenurilor in zona sunt in scadere moderata, existand un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la constructii similare, relativ noi si cu functii apropiate nu exista si nu au fost identificate de catre evaluatori. Exista oferte suficiente privind inchirierile de spatii comerciale , in special in constructii vechi si finisate , in municipiul Sibiu dar si in orasul Cisnădie , evaluatorul considera credibile preturile solicitate si afisate pe Site-urile specifice.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona periferica avand o atractivitate redusa pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continua a preturilor pe toate segmentele de piata.

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

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Scopul evaluării fiind estimarea valorii de piata in vederea vanzării 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 construit – spatii multi functionale

- cea mai buna utilizare a terenului liber.-
- Data fiind situatia actuala a proprietatii, amplasamentul si vecinatatile, dezvoltarea viitoare a zonei (loc Cianădie) si sub piata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit.

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 constructii

In prezent imobilul este utilizat ca si spatii multifunctionale.

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 spatiu multifunctional , fiind vorba de utilizarea actuala, posibilitatea fizica este evidenta; in cazul utilizarii ca spatiu de locuit sunt necesare mari modificari cum ar fi obtinerea unor avize suplimentare , compartimentarea incaperilor , etc. ; aceste modificari

pot fi realizate greu , cu investitii suplimentare majore conducand la ideea ca utilizarea ca spatiu de locuit nu este fizic posibila.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate, avand in vedere cele de mai sus, este posibila pentru destinatia comerciala a terenului construit , dar avand in vedere ca zona este mixta cu investitii suplimenterei ar putea fi folosit si ca spatiu de locuit (nu s-ar justifica).

In concluzie, **in ipoteza utilizarii actuale, respectiv spatii multifunctionale**

4.2.Evaluarea constructiilor

Pentru evaluarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

-abordarea prin piata se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute/ofertate, luand in considerare elementele de comparatie.

-abordarea prin venit stabileste valoarea imobilului plecandu-se de la ideea ca proprietatea este generatoare de venituri.

-abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

4.2.1. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

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

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *categorii 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, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care are la bază o analiză a tranzacțiilor de pe piata pentru case si spatii de locuit .

Chiria este infuentata de suprafata utila imediat precum si de zona de amplasare

În ANEXA 1 este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit generat de proprietate prin estimarea veniturilor viitoare este in valoare totala **530.000 lei**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDARE PRIN VENIT	530.000 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.2.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între proprietatea de evaluat și proprietati similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei proprietati similare din aceeași zona.

Abordarea prin comparația vanzarilor constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de imobile similare sau comparabile cu subiectul determinarea comparabilității lor cu bunul în cauză, stabilirea elementelor adecvate comparației, colectarea și sistematizarea informațiilor și ajustarea lor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului evaluat.

Pornind de la principiul substituției, abordarea presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de a achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vanzarilor este adecvată când există o piață activă cu un număr suficient de tranzacții de bunuri comparabile. Nu se pretează abordarea prin comparației pentru bunuri unice. Chiar și pentru bunuri obișnuite, o piață inactivă cu un număr redus de tranzacții indică uneori o lipsă de cerere și o depreciere economică.

În aplicarea Abordării prin piața se parcurg etapele:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea imobilelor similare (comparabile) cu imobilul evaluat și ajustarea prețului de vânzare a fiecărui imobil comparabil;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale imobilului care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare.

Tehnicile de comparare sunt:

- -identificarea directă estimează o valoare bazată pe elemente de comparație cu rezultate identice cu cele ale subiectului;
- -asimilarea estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor unor imobile similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație care măsoară utilitatea
- (dimensiuni, locație, acte de proprietate condiții limitative).

Nu s-a putut aplica întrucât evaluatorul nu a putut identifica proprietati similare

4.2.3 Evaluarea construcțiilor – Abordare prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piața îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durata de timp nejustificată, dificultate, risc și alți asemenea. Uneori activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită din cauza vârstei sau deprecierei.

Abordarea prin cost se utilizeaza la constructii noi aflate in faza de proiect , proprietati speciale si o proprietatilor ce nu se tranzactioneaza curent pe piata.Abordarea prin cost este utila in special cand sunt luate in considerare adaugirile ,modernizarile sau renovarile cladirilor

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

A evalua o constructie prin abordarea prin cost inseamna a estima suma necesara pentru a construi , la preturile curente de la data efectiva,o copie sau o replica a cladirii evaluate ,utilizand aceleasi materiale , normative,proiecte,planuri,si calitate a manoperei ingloband toate deficientele ,supradimensionarile si deprecierele.

In abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparatiei unitare
- metoda devizelor

METODA UTILIZATA :

METODA COMPARATIEI UNITARE

Se realizează conform „**COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE**”, decembrie 2012 EDITUTA IROVAL –AUTOR CORNELIU SCHIOPU și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe

Uzura fizica – este evidentiată de rosături,cazături,fisuri,infestari sau defecte de structura.

Neadekvarea functională – este data de demodarea,neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se datoreaza unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează:*

- se estimeaza costul de remediere ,care cunatifica deprecierele fizice recuperabile si deprecierele functionale recuperabile

- se estimeaza deprecierea fizica recuperabila si nerecuperabila a componentelor cu durata de viata scurta cat si a celor cu durata de viata lunga
- se estimeaza deprecierea functionale
- se estimeaza deprecierea externa .

Pe piata constructiilor civile (Cladiri), in judetul Sibiu , in loc. Cisnatie, preturile pe mp/ construit difera in functie de nivelul finisajelor,de utilitati si de zona , fiind cuprinse intre 200 -600 Euro/mp .

Pe piata constructiilor industrial-agricole in judetul Sibiu in zona loc. Cisnatie, preturile pe mp/ construit difera in functie de nivelul finisajelor de utilitati si de zona ele fiind cuprinse intre 100-300 Euro/mp ,

- hale materiale usoare , magazii , depozite cu pavilioane administrative etc 300- 500 euro/mp
- profile beton armat - 160 euro/mp
- tronsoane acoperis - 350 euro/mp
- platforme betonate - 10-30 euro/mp
- rampe de spalare masini - 15-40 euro/mp
- structuri de lemn -50 - 200 euro/mp
- imprejmuiiri - 7-30 euro/ml

Astfel, valoarea rămasă actualizată a construcțiilor C1 pe bază de costuri este: 464.000 lei
Fișa de evaluare este prezentată la Anexa 1.

CAPITOLUL V . 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.

Prin abordările aplicate în evaluarea construcțiilor, au fost obținute următoarele valori:

- abordarea prin venit..... 530.000 LEI
- abordarea prin piata 464.000 LEI

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

Vde piata = 530.000 LEI

Analitic :

Nr. Crt	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila,mp	mp/te indivi	Val. de piata estimata total(lei)
1	BLOC B2							
		102539-C2-U3	102539-C2-U3	37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	2,6	35000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12,94	0,8	10000
		102539-C2-U14	102539-C2-U14	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XXIV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XXV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	3,4	44000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	3,4	44000
TOTA	BLOC B2					374,85		265000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	2,6	35000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12,94	0,8	10000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XXIV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XXV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	3,4	44000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	3,4	44000
TOTA	BLOC B3					374,85		265000

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

Data:
20.04.2015

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



ANEXA NR.1 ABORDARE PRIN VENIT

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp
1	BLOC B2				
		102539-C2-U3	37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62,85
		102539-C2-U4	28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47,66
		102539-C2-U5	7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12,94
		102539-C2-U14	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85
		102539-C2-U15	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XV	62,85
		102539-C2-U24	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85
		102539-C2-U25	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85
TOTAL	BLOC B2				374,85
2	BLOC B3				
		102538-C3-U3	37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62,85
		102538-C3-U4	28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47,66
		102538-C3-U5	7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12,94
		102538-C3-U14	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85
		102538-C3-U15	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XV	62,85
		102538-C3-U24	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85
		102538-C3-U25	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85
TOTAL	BLOC B3				374,85

ANEXA nr.3
6708/1/4/B2/A/III

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62,85
Chiria lunara (EUR/luna)		255
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.060
Total VBP (eur/an)		3.060
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.448
Total VBE (EUR/an)		2.448
Cheltuieli exploatare	10,00%	245
Costuri reamenajare (reparatii)		

	1.000
Venit net efectiv (EUR/an)	1.203
Total VNE (EUR/an)	1.203
Rata de capitalizare conform pietei	12%
Multiplicator	8,33
Valoare randament (EUR)	10.027
rotund	9.922 €
	44.000 LEI

IV

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	47,66
Chiria lunara (EUR/luna)		195
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.340
Total VBP (eur/an)		2.340
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1.872
Total VBE (EUR/an)		1.872
Cheltuieli exploatare	10,00%	187
Costuri reamenajare (reparatii)		750
Venit net efectiv (EUR/an)		935
Total VNE (EUR/an)		935
Rata de capitalizare conform anexe.		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		7.790
rotund		7.893 €
		35.000 LEI

V

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	12,94
Chiria lunara (EUR/luna)		55
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		660
Total VBP (eur/an)		660
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		528
Total VBE (EUR/an)		528
Cheltuieli exploatare	10,00%	53
Costuri reamenajare (reparatii)		200
Venit net efectiv (EUR/an)		275
Total VNE (EUR/an)		275

Rata de capitalizare conform Anexei	12%
Multiplicator	8,33
Valoare randament (EUR)	2.293
rotund	2.255 €
	10.000 LEI

b

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62,85
Chiria lunara (EUR/luna)		255
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.060
Total VBP (eur/an)		3.060
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.448
Total VBE (EUR/an)		2.448
Cheltuieli exploatare	10,00%	245
Costuri reamenajare (reparatii)		1.000
Venit net efectiv (EUR/an)		1.203
Total VNE (EUR/an)		1.203
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		10.027
rotund		9.922 €
		44.000 LEI

b

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62,85
Chiria lunara (EUR/luna)		255
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.060
Total VBP (eur/an)		3.060
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.448
Total VBE (EUR/an)		2.448
Cheltuieli exploatare	10,00%	245
Costuri reamenajare (reparatii)		1.000
Venit net efectiv (EUR/an)		1.203
Total VNE (EUR/an)		1.203
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		10.027
rotund		9.922 €

44.000 LEI

c

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62,85
Chiria lunara (EUR/luna)		255
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.060
Total VBP (eur/an)		3.060
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.448
Total VBE (EUR/an)		2.448
Cheltuieli exploatare	10,00%	245
Costuri reamenajare (reparatii)		1.000
Venit net efectiv (EUR/an)		1.203
Total VNE (EUR/an)		1.203
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multipliator		8,33
Valoare randament (EUR)		10.027
rotund		9.922 €
		44.000 LEI

c

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62,85
Chiria lunara (EUR/luna)		255
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.060
Total VBP (eur/an)		3.060
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.448
Total VBE (EUR/an)		2.448
Cheltuieli exploatare	10,00%	245
Costuri reamenajare (reparatii)		1.000
Venit net efectiv (EUR/an)		1.203
Total VNE (EUR/an)		1.203
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multipliator		8,33
Valoare randament (EUR)		10.027
rotund		9.922 €
		44.000 LEI

TOTAL VALOARE DE PIATA ESTIMATA (LEI) = 530.000 LEI

Analitic :

Denumire bloc	Nr. CF	Nr.Spatiu	S. utila.mp	Cote	Val. de piata
BLOC B2				indivize	estimata
					total(lei)
	102539-C2-U3	6708/1/4/B2/A/III	62,85	3,4	44000
	102539-C2-U4	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	2,6	35000
	102539-C2-U5	6708/1/4/B2/A/V	12,94	0,8	10000
	102539-C2-U14	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85	3,4	44000
	102539-C2-U15	6708/1/4/B2/B/XV	62,85	3,4	44000
	102539-C2-U24	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	3,4	44000
	102539-C2-U25	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	3,4	44000
BLOC B2			374,85		265000
BLOC B3					
	102538-C3-U3	6708/1/3/B3/A/III	62,85	3,4	44000
	102538-C3-U4	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	2,6	35000
	102538-C3-U5	6708/1/3/B3/A/V	12,94	0,8	10000
	102538-C3-U14	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85	3,4	44000
	102538-C3-U15	6708/1/3/B3/B/XV	62,85	3,4	44000
	102538-C3-U24	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	3,4	44000
	102538-C3-U25	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	3,4	44000
BLOC B3			374,85		265000

Rata de capitalizare a fost estimata din baza de date a evaluatorului .

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara sollicitata	500	400	400	500	400
Venit Brut Potential (EUR/an)	6.000	4.800	4.800	6.000	4.800
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>900</i>	<i>720</i>	<i>720</i>	<i>900</i>	<i>720</i>

Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5.100	4.080	4.080	5.100	4.080
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>510</i>	<i>408</i>	<i>408</i>	<i>510</i>	<i>408</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	4.590	3.672	3.672	4.590	3.672
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	40.000	30.000	31.000	39.000	30.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>11,5</i>	<i>12,2</i>	<i>11,8</i>	<i>11,8</i>	<i>12,2</i>
<i>Rata de capitalizare conform pietei(%)</i>	<i>12,00</i>				

ANEXA NR.2 ABORDARE PRIN COST

Se realizează conform „**COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE**”, decembrie 2012 EDITUTA IROVAL –AUTOR CORNELIU SCHIOPU și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe

Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi,cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.

Neadekvarea functionala – este data de demodarea,neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se datoreaza unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează:*

- se estimeaza costul de remediere ,care cunatifica deprecierea fizice recuperabile si deprecierea functionale recuperabile

- se estimeaza deprecierea fizica recuperabila si nerecuperabila a componentelor cu durata de viata scurta cat si a celor cu durata de viata lunga
- se estimeaza deprecierea functionale
- se estimeaza deprecierea externa .

Fisa tehnica Nr. 1

a) Partea de constructii

Infrastructura

Fundatii din beton armat

Cadre de beton armat, cu

inchideri perimetrare

caramida

Suprastructura

Planșeu

-Beton armat peste parter

Acoperiș

Sarpanta lemn cu invelitoare tabla lindab

Închideri și compartimentări

caramida

Finisaje exterioare

-

Finisaje interioare

-

Pardoseli

Reci beton nesclivisit

Tâmplărie

-PVC cu geam termopan

b) Instalații

Electrice

-

Încălzire

-

Aer conditionat

nu

Stare foarte buna

CLĂDIRI COMERCIALE

P 115

Proprietar: ORAS CISNADIE

Denumire și adresă obiectiv: spatlu parter bloc

Data evaluării:

Suprafața construită Sc (mp) = 89,1

Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 89,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)			
		A	B	C=AxB	D	E				
Infrastructură										
1	6CPSM3254E	89,1	325,4	22.486,5	1,000	0,983	22.114,1			
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							22.114,1	4,4345	58	29
Suprastructură / Structură										
1	6CPPN3254E	89,1	1.182,9	80.397,1	1,000	0,983	79.030,3			
2				0,0	0,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							79.030,3			
Invelitori										
1			0,0	0,0	1,000	0,983	0,0			
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							0,0			
Terasă necirculabilă										
1			0,0	0,0	1,000	0,983	0,0			
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							0,0			
Inchideri perimetrice										
1			0,0	0,0	1,000	0,983	0,0			
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							0,0			
Finlaaj interior hală, vestiare și birouri în hală										
1	FOBMAG	89,1	1.008,9	89.760,3	1,000	0,983	88.584,5	4,4345	180	90
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
4				0,0	1,000	0,983	0,0			
5				0,0	1,000	0,983	0,0			
6				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							88.584,5			
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală										
1	ELMAG	89,1	312,4	21.597,8	1,000	0,983	21.230,6	4,4345	55,8	
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							21.230,6			
Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală										
1	SAMAG	89,1	101,5	7.017,2	1,000	0,983	6.897,9	4,4345	18,14	
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
4				0,0	1,000	0,983	0,0			
5				0,0	1,000	0,983	0,0			
6				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							6.897,9			
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală										
1	INMAG	89,1	74,8	5.171,3	1,000	0,983	5.083,4	4,4345	13,37	
2				0,0	1,000	0,983	0,0			
3				0,0	1,000	0,983	0,0			
Total							5.083,4			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							302.920,3			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							2.835,7			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							163.645,9			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							2.367,0	4,4345	534	

TOTAL NEADECVARE FUNCTIONALA = 296 EURO
 Pret /mp euro = 534 euro- 296 euro =237 euro

Estimarea deprecierei economice

comparabile	suprafata spatiu	cost unitar/mp fara tva	cost inlocuire-	depr fizica	depr funct	cost inlocuire - depr fizica - deprec funct	teren -mp	val teren- Euro	cost inlocuire- total	pret vanzare Euro	cost constructi i	pret vanzare fara teren	depr ec	deprec ec %
spatiu comercial cisanadie	200	534	106800	46%	0,00	58206	200	4000	62206	85000	58206	81000	-22794	-39

Estimare grad de uzura

$$Df = Vef/Dvu = 5/40 = 0.125$$

SPATIU MULTIFUNCTIONAL

CALCUL DEPRECIERI

Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi,
 cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura. -12,50 -2.048

Neadecvarea functionala – este data de
 demodarea, neadecvarea sau 0,00 0

supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar
 fii modificarea -39,00 -5.590

cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.382
Corectii		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.334
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	14.334
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.744
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.744
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

5 40

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea,neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	

<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>14.335</i>
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism</i>	%	-39,00
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>8.745</i>
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	<i>LEI / 1 EURO</i>	<i>4,4345</i>
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<i>Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.</i>	-12,50	-2.048
<i>Neadecvarea functionala – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor</i>	0,00	0
<i>Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.</i>	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
<i>- depreciere fizica</i>	%	-12,50
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>14.335</i>
<i>Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor</i>	%	
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>14.335</i>
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism</i>	%	-39,00
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>8.745</i>
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	<i>LEI / 1 EURO</i>	<i>4,4345</i>
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea,neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
Corectii		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea,neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14

Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor</i>	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism</i>	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor</i>	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism</i>	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	LEI / 1 EURO	4,4345

V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-2.048
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi , cum ar fi modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-39,00	-5.591

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor</i>	%	
valoarea corectata	EURO	14.335
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism</i>	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	8.745
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi,	-12,50	-2.048
---	--------	--------

cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.

Neadecvarea functionala – este data de

demodarea, neadecvarea sau

0,00

0

supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar

fii modificarea

-39,00

-5.591

cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	16.383
<i>Corectii</i>		
<i>- depreciere fizica</i>	%	-12,50
<i>valoarea corectata</i>	EURO	14.335
<i>Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor</i>	%	
<i>valoarea corectata</i>	EURO	14.335
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism</i>	%	-39,00
<i>valoarea corectata</i>	EURO	8.745
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	LEI / 1 EURO	4,4345
<i>V adoptat (rotunjit)</i>	EURO	8.745
	LEI	39.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL

CALCUL DEPRECIERI

Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi,

-12,50

-1.553

cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.

Neadecvarea functionala – este data de

demodarea, neadecvarea sau

0,00

0

supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar

fii modificarea

-39,00

-4.240

cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	52,43
Suprafata etaj	mp	

Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	52,43
COST DE INLOCUIRE	EURO	12.424
Corectii		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	10.871
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	10.871
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	6.631
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	6.631
	LEI	29.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.	-12,50	-421
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea,neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-39,00	-1.151

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	14,23
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	14,23
COST DE INLOCUIRE	EURO	3.372
Corectii		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	2.950
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	2.950
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	1.800
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	1.800

	LEI	8.000
--	-----	-------

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-421
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-39,00	-1.151

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	14,23
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	14,23
COST DE INLOCUIRE	EURO	3.372
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	2.950
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	2.950
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	1.800
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	1.800
	LEI	8.000

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-12,50	-1.553
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de	0,00	0

demodarea,neadecvarea sau

supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar

fii modificarea

-39,00

-4.240

cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	237
Suprafata de baza de calcul	mp	52,43
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	52,43
COST DE INLOCUIRE	EURO	12.424
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-12,50
valoarea corectata	EURO	10.871
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,si a instalatiilor	%	
valoarea corectata	EURO	10.871
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism	%	-39,00
valoarea corectata	EURO	6.631
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,4345
V adoptat (rotunjit)	EURO	6.631
	LEI	29.000

TOTAL VALOARE DE PIATA ESTIMATA (LEI) = 464.000 LEI

Analitic :

Nr. Crt	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	Cote	Val. de piata
1	BLOC B2						indivize	estimata
								total(lei)
		102539-C2-U3	102539-C2-U3	37.86/1103	6708/1/4/B2/A/III	62,85	3,4	39000
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	28.71/1103	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	2,6	29000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	7.83/1103	6708/1/4/B2/A/V	12,94	0,8	8000
		102539-C2-U14	102539-C2-U14	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85	3,4	39000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	37.86/1103	6708/1/4/B2/B/XV	62,85	3,4	39000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	3,4	39000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	37.86/1103	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	3,4	39000
TOTA	BLOC B2					374,85		232000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	37.86/1103	6708/1/3/B3/A/III	62,85	3,4	39000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	28.71/1103	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	2,6	29000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	7.83/1103	6708/1/3/B3/A/V	12,94	0,8	8000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85	3,4	39000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	37.86/1103	6708/1/3/B3/B/XV	62,85	3,4	39000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	3,4	39000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	37.86/1103	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	3,4	39000
TOTA	BLOC B3					374,85		232000

COMPARABILE

Terenuri

10 €

Trădește mesaj!

0755 021 872

Drumea Bianca

OLX

Alteș 516, Iași, județul Iași, România

19,90 €

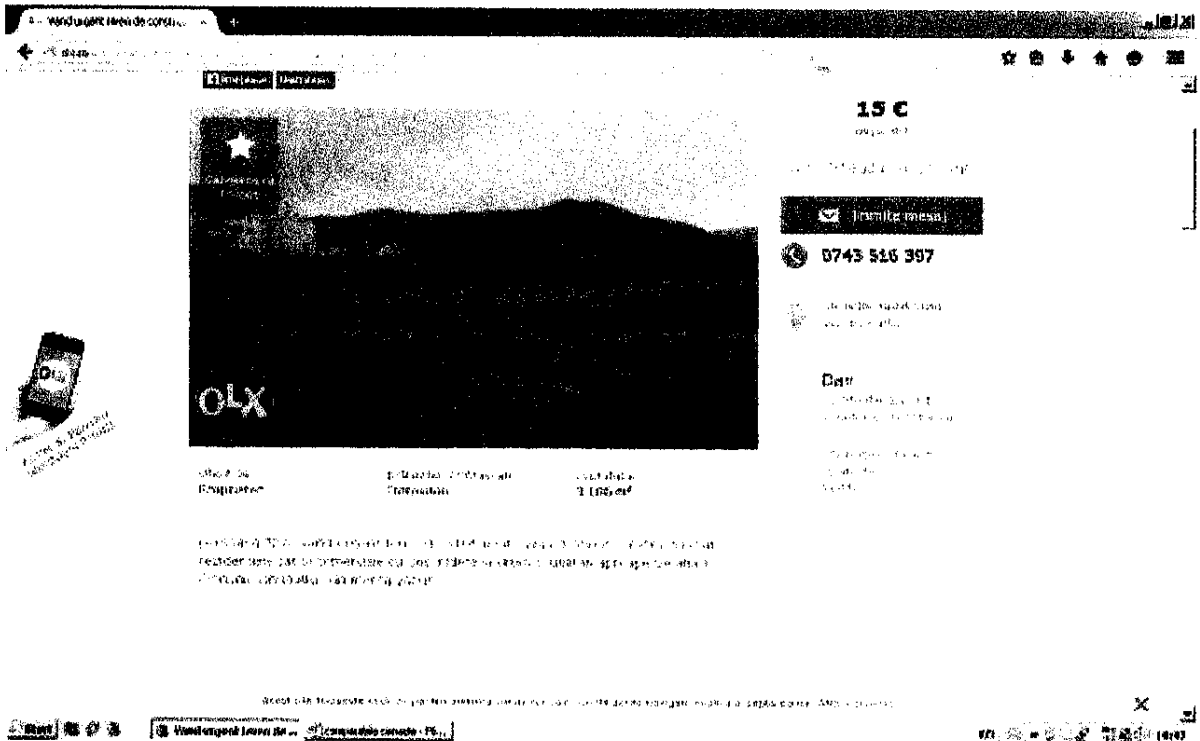
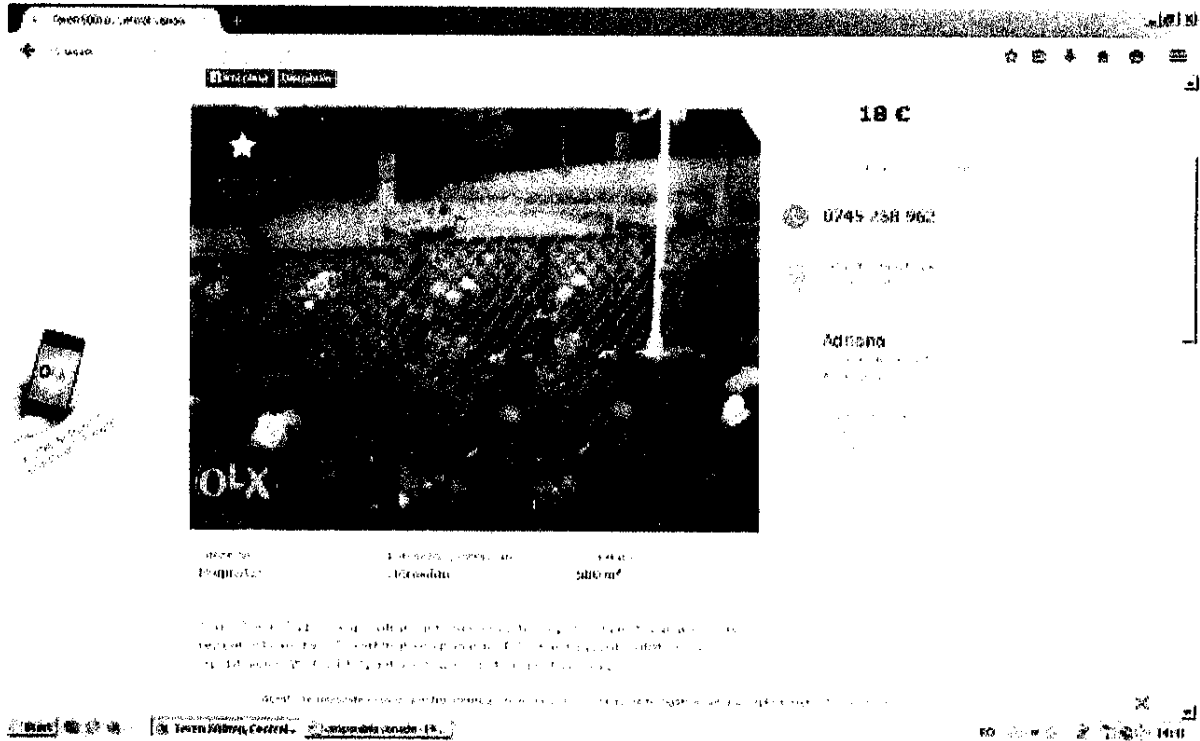
Trădește mesaj!

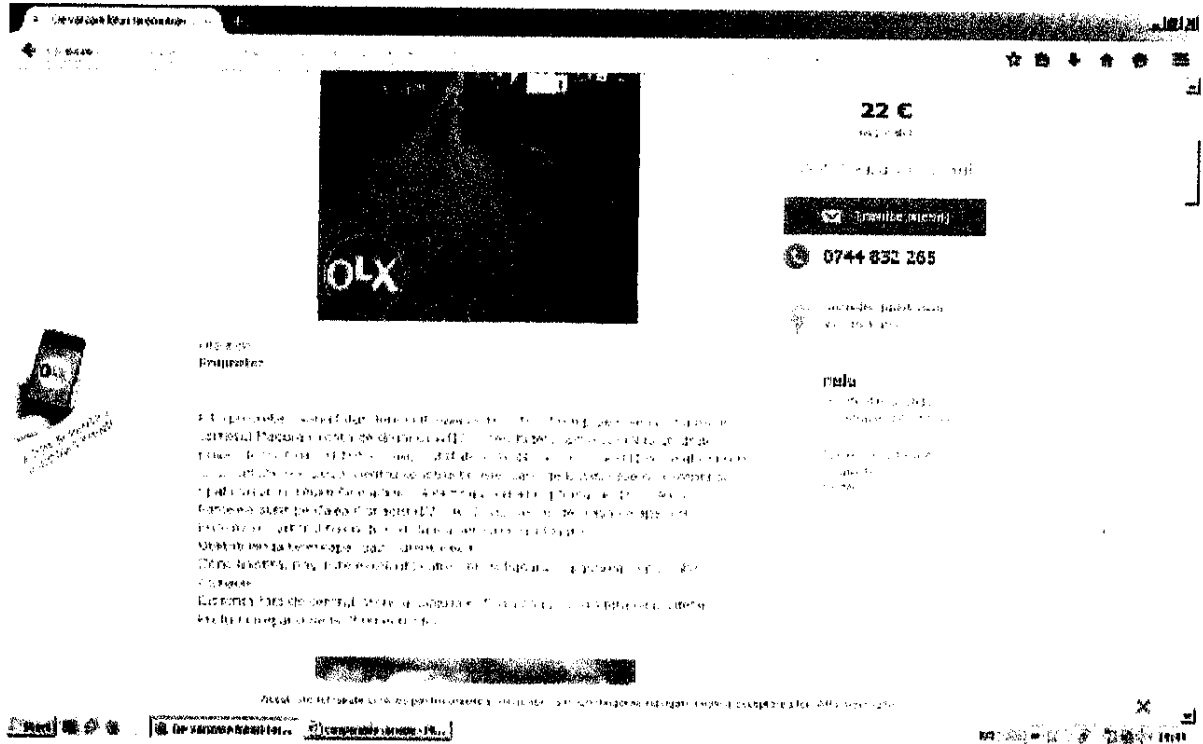
0721 321 951

Drumea Bianca

OLX

Alteș 516, Iași, județul Iași, România





21 €
 (reduced from 25 €)

Grupam Volker

0049 6171 80371

100m² teren
 100m² casa
 4 camere
 piscina

Descriere: Este un teren de 100m² cu o casa de 100m², 4 camere, piscina, curte, etc. Este un teren foarte bun pentru investitie sau pentru locuinta proprie. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea casa, va rugam sa contactati agentul nostru.

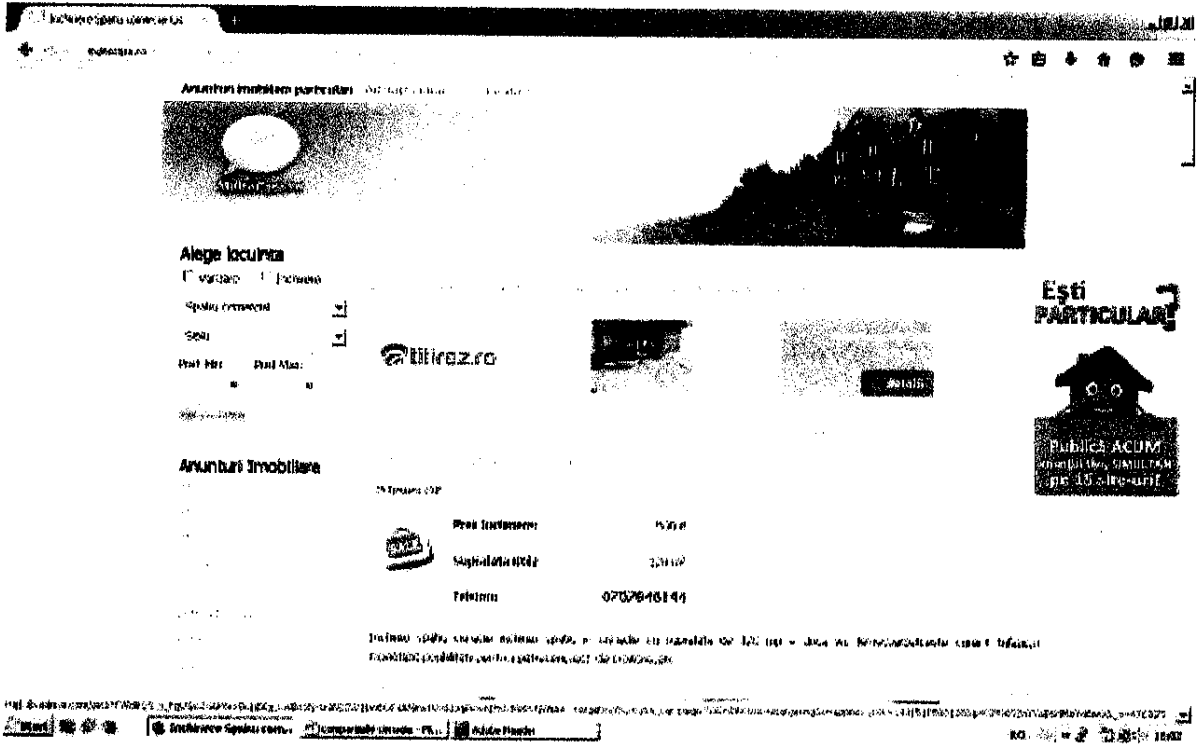
Spatii comerciale

0756.657,764 €

Descriere: Este un teren de 100m² cu o casa de 100m², 4 camere, piscina, curte, etc. Este un teren foarte bun pentru investitie sau pentru locuinta proprie. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea casa, va rugam sa contactati agentul nostru.

Spatii disponibile

100m² teren
 100m² casa
 4 camere
 piscina



Descriere anunt: Spatii comerciale in Cisnadie 3 camere de inchiriat zona Cisnadie

Spatiu comercial de inchiriat in Sibiu orasul Cisnadie intr-o zona intens circulata cu vad pietonal, in imediata apropiere a bancilor si magazinelor.

Acest spatiu are o suprafata totala de 80 mp si este compus din 3 camere si un grup sanitar, fiind situat la parterul unui bloc cu 4 etaje.

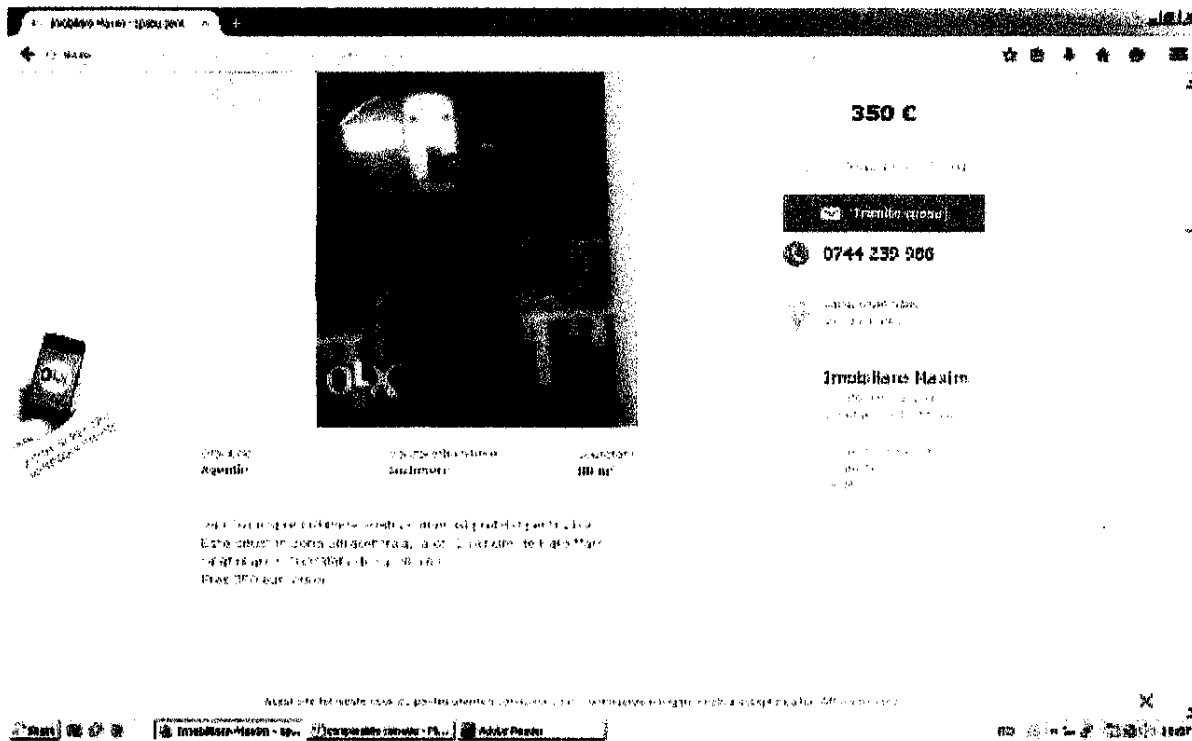
Accesul in spatiu se face din strada acesta dispunand si de o vitrina mare de 13 metri liniari cu vedere la strada si toate utilitatile au contorizare separata.

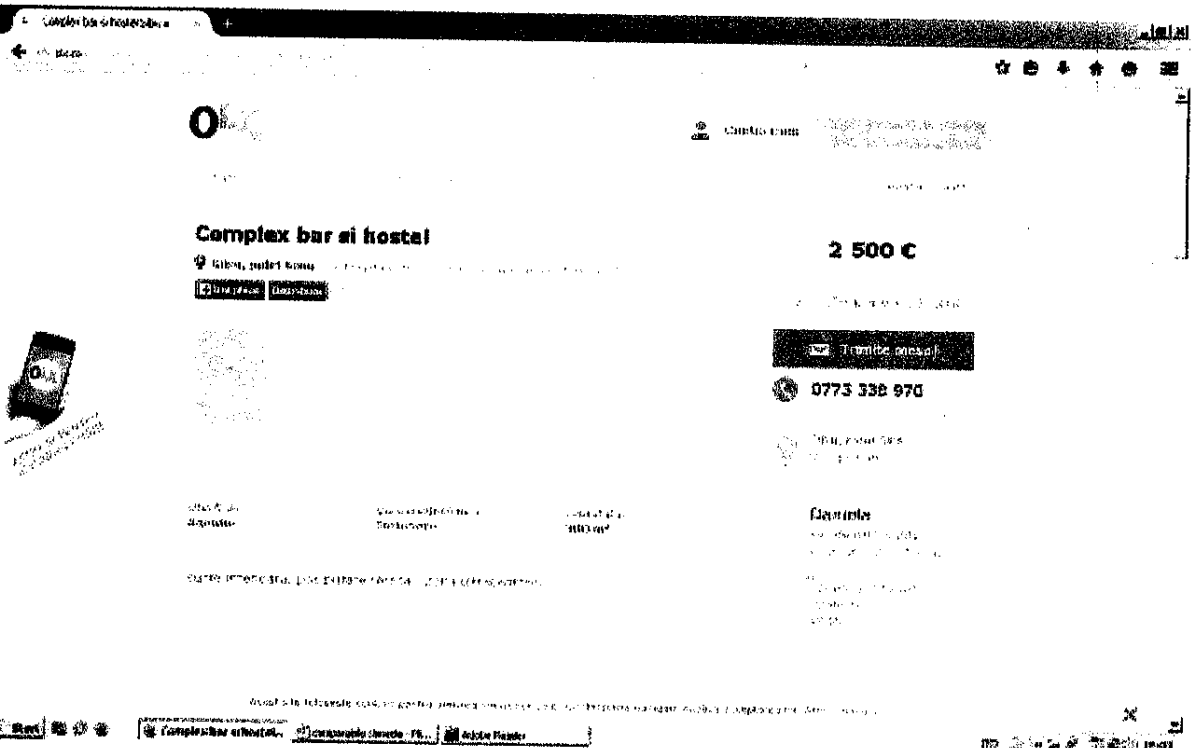
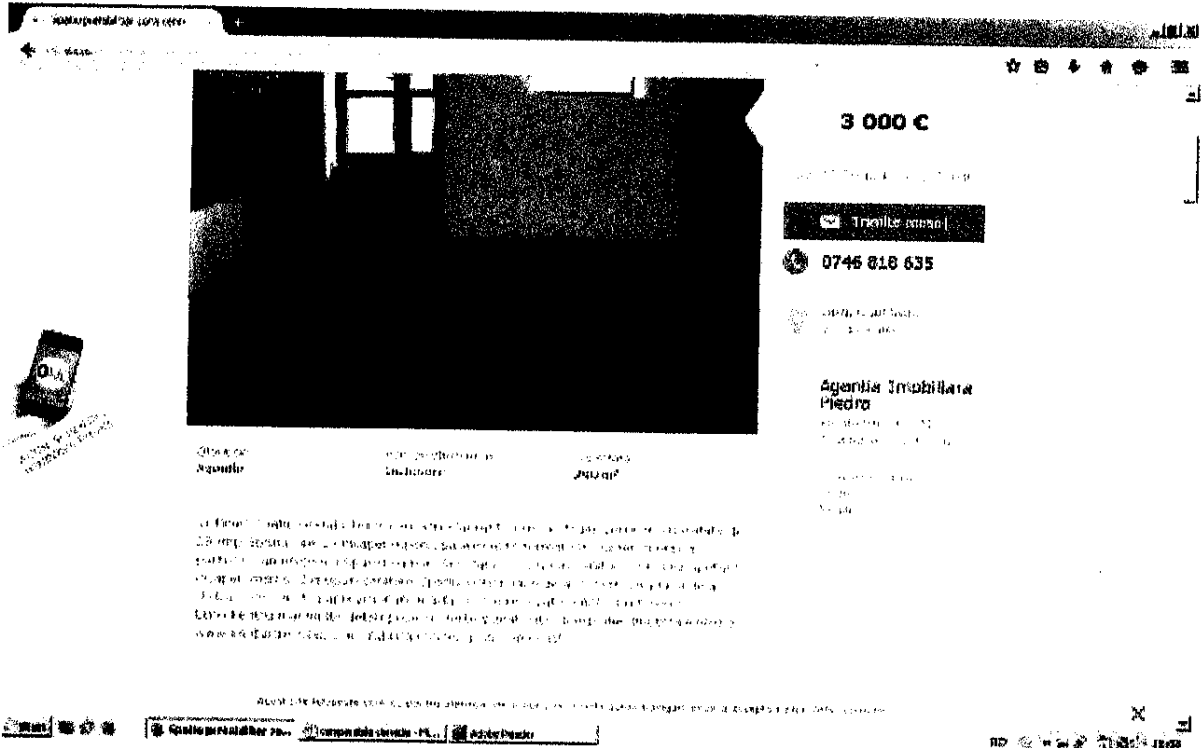
Spatiul este pretabil pentru foarte multe activitati cum ar fi: farmacie, fast-food, salon de cosmetica, casino sau sala de pariuri sportive etc .

Pretul la care se inchiriaza acest spatiu este de 400 de euro / luna, usor negociabil.


Caracteristici

- Judet: Sibiu
- Localitate: Cisnadie
- Zona: Cisnadie
- Tip Oferta: Spatii comerciale
- Tip operatiune: Inchiriere
- Numar de camere: 3
- Tip compartimentare: semidecomandat
- Suprafata Utila: 70 m²
- Suprafata Construita: 80 m²
- Etaj: Parter/4





Teren comercial de inchiriat semicentral 3 EUR



Contacteaza utilizatorul
0743434390

Trimiti mesaj

Distribuie pe:

- Adauga la favorite
- Reposteaza
- Listeaza la imprimanta
- Sterge / Modifica
- Raporteaza

Visualizari: 439

Ofertă pentru teren 200m

Căutare: toate județele toate categoriile

Publicitate imobiliare Anunturi de inchiriat Terenuri Terenuri intravilan Ofertă spre inchiriere teren 200 metri patrați in Galati strada Garii Anunturi favorite

Anunturi Google

Ofertă spre inchiriere teren 200 metri patrați in Galati strada Garii

300 EUR
Valea din: 15.05.2016 - 15/02

Contacteaza utilizatorul

Atiți numărul de telefon

Trimiti mesaj

Deși
Inregistrat din data de: 21.04.2014
Vezi toate anunțurile

Ofertă spre inchiriere teren 200 metri patrați in Galati strada Garii

9.700 EUR

Distribuie pe:

- Adauga la favorite
- Reposteaza
- Listeaza la imprimanta
- Sterge / Modifica
- Raporteaza

Ofertă spre inchiriere teren 200 metri patrați in Galati strada Garii

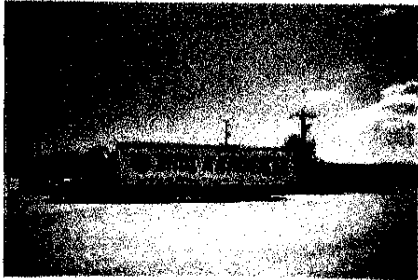
300 EUR

1 EUR

Inchiriere teren Simeria, langa A1

1 EUR

Contacteaza utilizatorul
0747222204



Adauga la favorite
 Repetitiunea
 Listaaza la inceput
 Stinge / Modifica
 Raportuarea

Visualizari: 19

Descriere: ...


Inchiriere teren Simeria - De strada - Compartimentul teren...

2 €

Inchiriere teren Simeria, langa A1

2 €

Contacteaza utilizatorul
0723 553 605

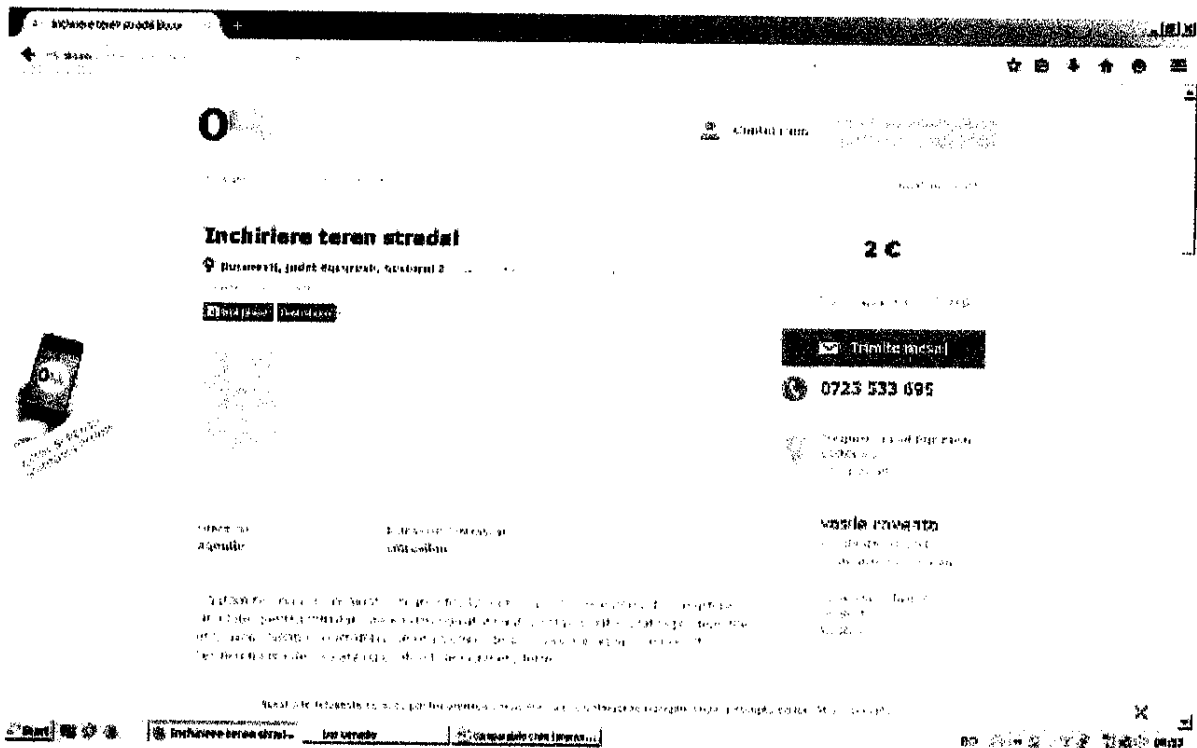


Adauga la favorite
 Repetitiunea
 Listaaza la inceput
 Stinge / Modifica
 Raportuarea

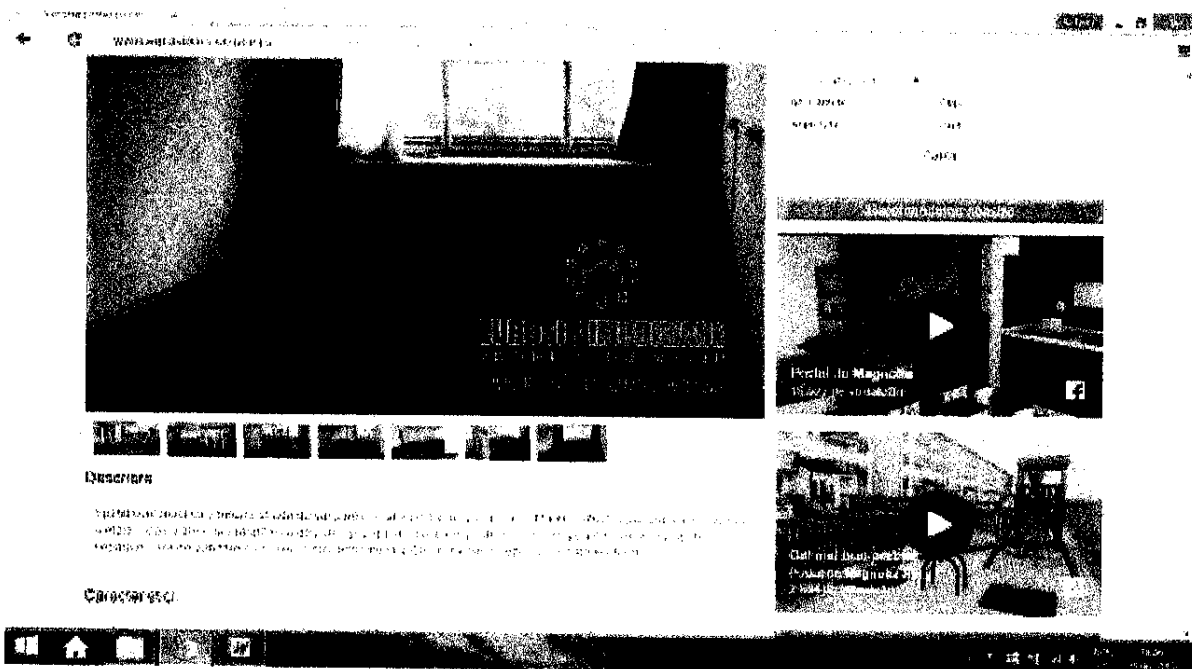
Visualizari: 19

Descriere: ...

Inchiriere teren Simeria - De strada - Compartimentul teren...



Comparabile depreciere economica



SCARA 1:5000

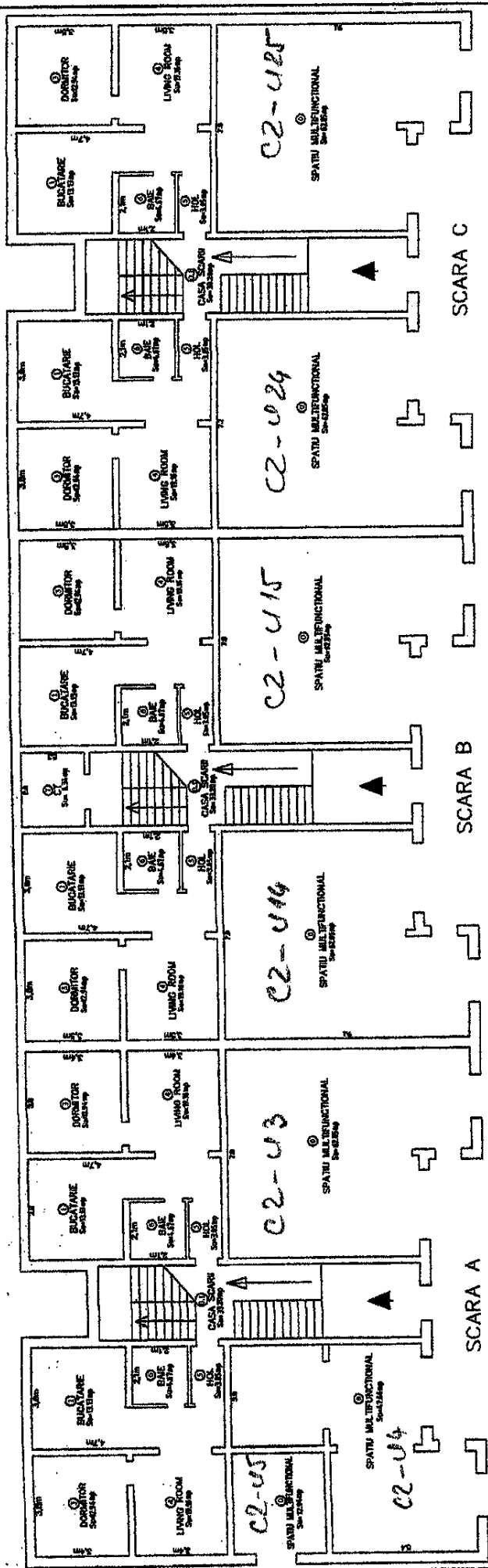


MINISTERUL INTERIOR
DE
AUTORIZARE
Seria B Nr. 499
Clasa I
S.C. GEOGRAFIC

MARK

61

RELEVU PARTER-BLOC B2
SCARA 1:200



RECAPITULATIE DE SUPRAFETE
CONSTRUCTIA C2-BLOC B2-PARTER

FUNCȚIUNE	Sutila(mp)
0.1 3 CASA SCARII	99.60
0 7 SPATII MULTIFUNCTIONALE	374.85
1 6 BUCĂTĂRII	78.78
3 6 DORMITOARE	77.64
4 6 LIVING ROOM	114.96
5 6 HOLURI	18.3
6 6 BAI	28.02
6 CENTRALA TERMICA	6.34
TOTAL	798.49

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. SIBIU
BIROUL DE CARTE FUNCIONARĂ SIBIU
DOSAR NR. 58601/06/11/2010

SC GEOMARK SRL SIBIU, Strada Livezii, nr. 80, tel. 0269/210194 AUT.A.N.C.P.I. NR. B499/2005	BENEFICIAR PRIMARIA CISNADIE PENTRU ANL	2010
MASURAT Comsa Ioan	SCARA 1:200	PLANSA 1
DESENAT COMSA IOAN	RELEVU PARTER-C2 imobil nr.top.6708/1/4 BLOC LOCUINTE CISNADIE	JUD.SIBIU
VERIFICAT Ing.Pop. Marcel		

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinație „spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măgurii FN, proprietate privată a orașului Cislădie

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie imobilele cu destinație “spații multifuncționale”, situate în Cislădie, str. Măgurii FN, având următoarele date de identificare:

Nr. crt.	Denumire bloc	Nr. CF	Nr.top	Nr. spațiu	Suprafața utilă (mp)	Valoarea de piață inclusiv TVA (lei)	Pasul de licitație (lei)
1	B2	102539-C2-U3	102539-C2-U3	6708/1/4/B2/A/III	62,85	56565	2828
2	B2	102539-C2-U4	102539-C2-U4	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	42894	2145
3	B2	102539-C2-U5	102539-C2-U5	6708/1/4/B2/A/V	12,94	11646	582
4	B2	102539-C2-U14	102539-C2-U14	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85	56565	2828
5	B2	102539-C2-U15	102539-C2-U15	6708/1/4/B2/B/XV	62,85	56565	2828
6	B2	102539-C2-U24	102539-C2-U24	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	56565	2828
7	B2	102539-C2-U25	102539-C2-U25	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	56565	2828
8	B3	102538-C3-U3	102538-C3-U3	6708/1/3/B3/A/III	62,85	56565	2828
9	B3	102538-C3-U4	102538-C3-U4	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	42894	2145
10	B3	102538-C3-U5	102538-C3-U5	6708/1/3/B3/A/V	12,94	11646	582
11	B3	102538-C3-U14	102538-C3-U14	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85	56565	2828
12	B3	102538-C3-U15	102538-C3-U15	6708/1/3/B3/B/XV	62,85	56565	2828
13	B3	102538-C3-U24	102538-C3-U24	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	56565	2828
14	B3	102538-C3-U25	102538-C3-U25	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	56565	2828

1.2 Imobilele fac parte din domeniul privat al orașului Cislădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legală

Prevederile art.36, aln.(5), lit. “b”, art.123 alin.(2) din Legea administrației publice locale nr 215/2001, republicată.

Prevederile Hotarării Consiliului Local Cislădie nr.42/31.03.2016 Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ec.AL.Tomi Sorin-Toma.

2.2 Scopul vânzării

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

3. Elemente de preț

5.1. Prețul de pornire a licitației de vânzare este specificat în dreptul fiecărui spațiu din tabelul de mai sus.

5.2 Pasul de licitație este de 5% din prețul de pornire.

4. Documente necesare pentru participare la licitație

a. dacă ofertantul este persoană fizică:

- 4.1. o fișă cu informații privind ofertantul;
- 4.2. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- 4.3. împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- 4.4. copie Xerox după actul de identitate al ofertantului (al persoanei care participă la licitație – dacă este cazul);
- 4.5. dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea caietului de sarcini.

b. dacă ofertantul este persoană juridică:

- 4.6. actul constitutiv al societății (obiect de activitate) – copie;
- 4.7. certificatul de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
- 4.8. certificat de cazier fiscal;
- 4.9. dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat și față de bugetul local;
- 4.10. bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- Împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;
- 4.11. copie Xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

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 specificată în dreptul fiecărui spațiu, astfel:

Nr. crt.	Denumire bloc	Nr. CF	Nr.top	Nr. spațiu	Suprafața utilă (mp)	Valoarea de piață inclusiv TVA (lei)	Garanția de participare (lei)
1	B2	102539-C2-U3	102539-C2-U3	6708/1/4/B2/A/III	62,85	56565	11313
2	B2	102539-C2-U4	102539-C2-U4	6708/1/4/B2/A/IV	47,66	42894	8579
3	B2	102539-C2-U5	102539-C2-U5	6708/1/4/B2/A/V	12,94	11646	2329
4	B2	102539-C2-U14	102539-C2-U14	6708/1/4/B2/B/XIV	62,85	56565	11313
5	B2	102539-C2-U15	102539-C2-U15	6708/1/4/B2/B/XV	62,85	56565	11313
6	B2	102539-C2-U24	102539-C2-U24	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,85	56565	11313
7	B2	102539-C2-U25	102539-C2-U25	6708/1/4/B2/C/XXV	62,85	56565	11313
8	B3	102538-C3-U3	102538-C3-U3	6708/1/3/B3/A/III	62,85	56565	11313
9	B3	102538-C3-U4	102538-C3-U4	6708/1/3/B3/A/IV	47,66	42894	8579
10	B3	102538-C3-U5	102538-C3-U5	6708/1/3/B3/A/V	12,94	11646	2329
11	B3	102538-C3-U14	102538-C3-U14	6708/1/3/B3/B/XIV	62,85	56565	11313
12	B3	102538-C3-U15	102538-C3-U15	6708/1/3/B3/B/XV	62,85	56565	11313
13	B3	102538-C3-U24	102538-C3-U24	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,85	56565	11313
14	B3	102538-C3-U25	102538-C3-U25	6708/1/3/B3/C/XXV	62,85	56565	11313

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 înscrise și acceptate de către ofertanți.

5.7 Prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a spațiului se constituie anexă la contractul de vânzare-cumpărare.

5.8 Comisia de licitație va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.

6. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea **imobilelor cu destinație "spații multifuncționale", situate în Cisnădie, str. Măgurii FN** în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 42/2016 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie 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 Cisnădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cisnădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde toate documentele menționate la punctul 4 din prezentul caiet de sarcini.

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 vânzare, 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 se poate desfășura dacă există minim 2 oferte;

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

9. Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru cumpărarea unui spațiu, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu într-un plic, pe care se scrie denumirea ofertantului și adresa sau sediul. Acest plic se va introduce într-un alt plic, care va cuprinde, chitanțele de plată a garanției, taxei de participare și costul documentației, toate documentele cerute la punctul 4. Documente necesare pentru participare la licitație, 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 IMOBILULUI CU DESTINAȚIA SPAȚIU
MULTIFUNCȚIONAL IDENTIFICAT PRIN CF _____ CISNĂDIE NR. TOP _____
SITUAT ÎN CISNĂDIE, STR. MĂGURII FN

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 suma specificată mai sus, 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 a adjudecat licitația, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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 Cislădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele liberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cislădie, cod fiscal 4406002 Consiliul Local Cislădie.

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.

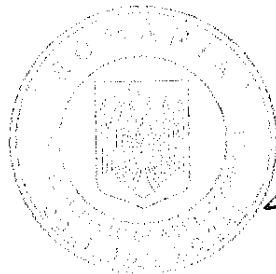
Președintele comisiei descrie obiectul vânzării, pentru fiecare spațiu separat, anunță prețul minim de pornire a licitației, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

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;
- licitația se desfășoară după regula oferta cea mai mare;
- președintele comisiei anunță prețul oferat de către toți participanții la licitație;
- spațiul se adjudecă aceluși ofertant care oferă prețul cel mai mare;
- ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, prețul oferat;
- În cazul adjudecării spațiului, 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.
- după achitarea întregii sume la care a fost adjudecat spațiul, se vor încheia actele notariale de vânzare-cumpărare.
- taxele de publicitate imobiliară îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

Președinte de ședință

Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează
Secretar,
Ciprian-Constantin Rusu

