

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 47

privind înființarea Centrului de Informare Turistică Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 30 martie 2017;

Analizând raportul de specialitate nr. 3925/24.03.2017 privind înființarea Centrului de Informare Turistică Cisnădie, întocmit de Direcția administrație publică locală;

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

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit.”d” și alin. (6) lit. “a” pct. 4, 10 și 18, art.45 și art.115 alin. (1) lit.”b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se constată necesitatea și oportunitatea înființării unui Centru de Informare Turistică în orașul Cisnădie, în subordinea Direcției administrație publică locală, care va fi deservit de 1 inspector de specialitate și care va avea sediul în orașul Cisnădie, str. Cetății nr. 1.

Art.2 Se constată necesitatea și oportunitatea închirierii de către orașul Cisnădie a imobilului aflat în proprietatea Bisericii Evanghelice C.A. Cisnădie, situat în Cisnădie, str. Cetății nr. 1, în care va funcționa Centrul de Informare Turistică Cisnădie.

Art.3 Se însușește raportul de evaluare a imobilului prevăzut la art. 1, întocmit de expert evaluator PF Altomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 3921/24.03.2017, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.4 Se constituie comisia de negociere a prețului chiriei pentru spațiul din Cisnădie, str. Cetății nr. 1, după cum urmează:

- Druță Doina Claudia
- Curea Ionel
- Kieltisch Lucian Ionuț

Art.5 Comisia de negociere prevăzută la art. 4 are următoarele atribuții:


- a) Negociază prețul chiriei pentru spațiul prevăzut la art. 1 din prezenta, astfel încât prețul obținut să nu fie mai mare decât cel prevăzut în raportul de evaluare.
- b) Întocmește un raport final cu privire la negocierile purtate pe care îl va prezenta Consiliului Local și care va sta la baza încheierii contractului de închiriere a imobilului în care va funcționa Centrul de Informare Turistică Cisnădie.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează comisiei de negociere prevăzută la art. 4 din prezenta.

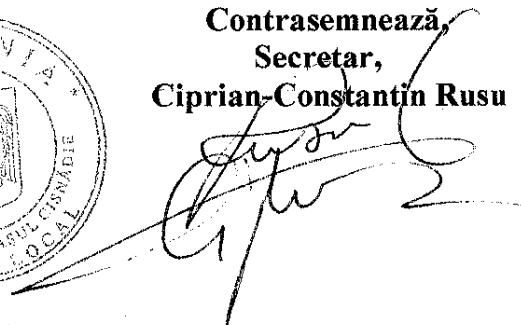
Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 30 martie 2017, cu 16 voturi “pentru” și 1 abținere.

**Președinte de ședință,
Maria Adela Dobrescu**



**Contrasemnează,
Secretar,
Ciprian-Constantin Rusu**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu.

1 ex. Primar

1 ex. Secretar

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. DAPL

1 ex. Direcția economică

1 ex. Comp. financiar contabilitate

1 ex. Afișaj

Red./Dact. D.S.



WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com
RAPORT DE EVALUARE

Nr. 1087/07.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**Spatiu ultra central – pentru achizitie
SITUAT IN CISNADIE STADA CETATII NR.1
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant : ORASUL CISNADIE

**BENEFICIAR:
ORASUL CISNADIE
JUDEȚUL SIBIU
Martie 2017**

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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

)

)

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

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

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

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

)

)



CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, cu destinație –curti –construcții(construibil) , proprietatea Orasul Cisnădie –Domeniul Privat , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.

Obiectul supus evaluării este constituit din:

Spatiu apartinand de Biserica Luterana Ev. CA , din Cisnădie , jud. Sibiu(apartament) – pentru inchiriere

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Biserica Luterana Ev. CA Cisnădie , Judetul SIBIU, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare editia 2016:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINIȚII

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

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

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro =4,5362 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

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 06.03.2017 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT, ANEVAR având leg.10106, în prezența reprezentantului **orasului Cisnădie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orasul Cisnădie –cu drept de utilizare Orasul Cisnădie.
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2016, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare – concesiune, ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.
- Suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală

)

)

- Suprafata constructiilor este preluata din schita ,
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale. sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2016 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

9

9

Ipoteze speciale:

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform schitei si planului de situatie anexat*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata - terenul liber si constructii pentru inchiriere*

1.8. Riscul evaluarii

a) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :

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

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

activitatea curentă și tendințele pieței relevante

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

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

- cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.

cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative, care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate menține pe termen mediu (pana la dezvoltarea zonei respectiv asfaltarea drumului, introducerea utilitatilor).**

orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

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

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

)

20

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pieței specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

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:

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 referință 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. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN

Terenul în suprafața de 2262 mp este situat în intravilan, loc. CISNADIE, Județul SIBIU. Este situat, pe strada Cetății nr. 1.

Proprietarul – Biserica Luterană Ev. CA – conform CF 102419

Construcția este din cărămidă, cu învelitoare tip șarpantă acoperită cu țiglă.

În zona există utilități, curent mono și trifazic, gaze.

Construcțiile sunt din cărămidă compuse din spațiu în, suprafața utilă de 29.8 mp conform declarațiilor reprezentantului proprietarului.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală

)

)

intelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata particulara, la data evaluarii. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor 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 fiind 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 sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piata imobiliara la nivelul localitatii CISNADIE, este in declin.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori sau cumparatori care actioneaza este relative mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numarului locurilor de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea. Datorita acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni.

În functie de nevoile, dorintele, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii. În cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata în prezent este o proprietate de tip bar+terasa.

În analiza acestei pietele am investigat aspect si trenduri inregistrate în ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activitatii ce se va desfasura dupa amenajarea terenului a fost selectata în urma analizei celei mai bune utilizari, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma retabilitatii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale situate in incinte de baze sportive.

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip spatiu de birouri, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație, proprietari de firme

O altă caracteristica importantă a localitatii este existența locuintelor rezidentiale, spatiilor comerciale si de birouri, fabrici si pensiuni agro turistice atat pe mediana cat si la la marginea localitatii.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirișilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj între cerere si oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

10

10

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

3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent(rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor scoli , case de cultura precum si persoane fizice.

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este in stagnare . Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor proprietati imobiliare variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

3.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active . Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul localitatii Cisnădie , piata este in declin .

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

cea mai buna utilizare a terenului liber.

cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat

.

)

)

foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, Birouri care ar putea fi inchiriata.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

(1)

(2)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

4.2.1. Tehnica comparației vanzarilor

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

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

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zonă.

Abordarea prin PIATA –construcții ;

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

4.2.1. Evaluarea Construcțiilor - Abordarea prin piața

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

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

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe utile, caracteristici

11

12

13

constructiv-functionale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea si starea instalatiilor) cat si de caracteristica pietei imobiliare.

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda este recomandabila deoarece exista suficienta date de proprietati similare ofertate , mai putine tranzactionate .

Astfel, valoarea minima de inchiriere a imobilului este de :

Valoarea propusa , pentru inchiriere
- spatiu = 1500lei /luna

CAPITOLUL V . ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.

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 judecări consistente.

Prin abordarea aplicata in evaluarea imobilului , a fost obtinuta urmatoarea valoare:

Valoarea propusa , pentru inchiriere
- spatiu = 1500lei /luna

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista multe oferte cu proprietati similare, dar aceste oferte exista suficienta oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

Precizia: . abordarea prin piata utilizeaza date privind inchirierea unor spatii comerciale , date care sunt mult mai precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru spatii comerciale si terenuri similare.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

Valoarea propusa , pentru inchiriere
- spatiu = 1500lei /luna

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.

10

11

12

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 facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2016

EVALUATOR AUTORIZAT
ec. Al. Tomi Sorin Toma,
Membru titular ANEVAR
Leg. 10106 , tf. 0723006291

07.03.2017

)

)

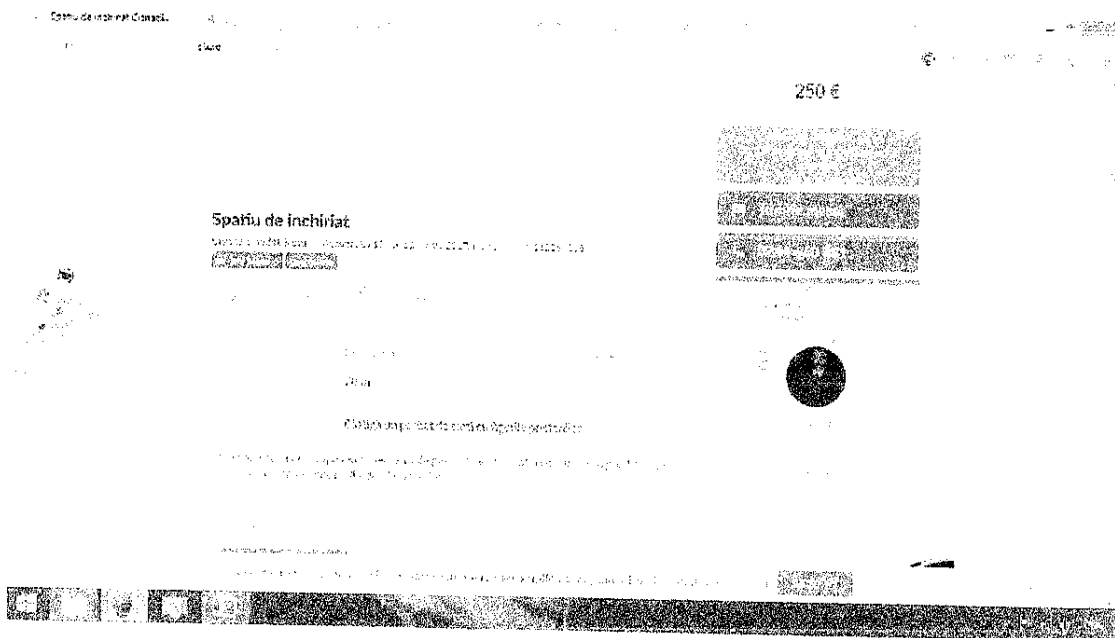
- Anexa 2 – Evaluarea activelor (spatiu) prin Abordare prin piata

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între proprietati de evaluat si proprietatile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.

COMPARABILE CHIRII



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-1D71Dz8s.html#63d9757b79>

)

)



Inchiriez spatiu comercial

Locul de munca este situat in zona centrala a orasului, in apropierea centrului comercial. Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m². Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m². Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m².

Inchiriez spatiu comercial

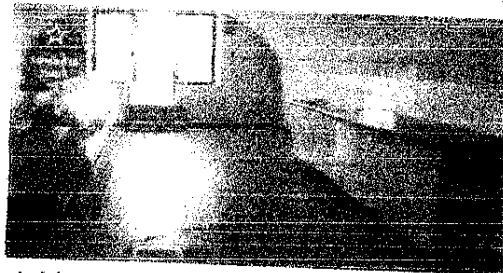
Cisnadia, judet Sibiu Adaugat La 07:35, 7 martie 2017, Numar anunt: 113415598
 Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar **Vanzare/Inchiriere/Inchiriere**

Suprafata utila 64 m²

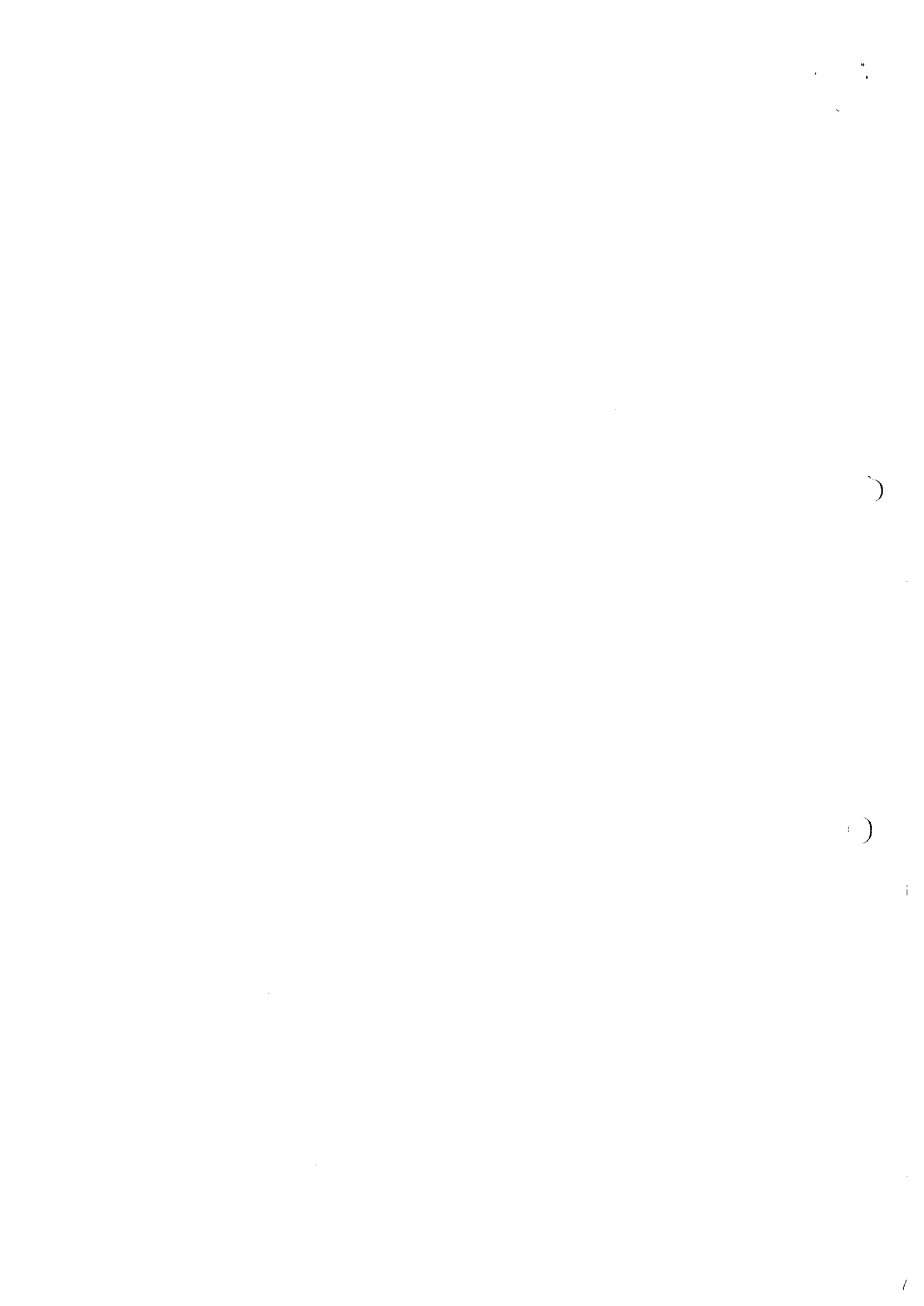
Ursus Gasca Căminul trăiește un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Spatiu central de inchiriat in Cisnadia strada Cindrelu nr 53



Inchiriez spatiu ultracentral

Locul de munca este situat in zona centrala a orasului, in apropierea centrului comercial. Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m². Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m². Este un spatiu comercial de inchiriat, cu o suprafata utila de 64 m².



Oferit de Proprietar
Suprafata utila 70 m²

Vanzare/Inchiriere/Inchiriere

Ursus Gasca Căminul un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Spatiu comercial zona ultracentrala, 70 mp compus din 2 incaperi. Pretabil pentru orice domeniu de activitate. Spatiul se situeaza la 50 m de primaria orasului.

inchiriere spatii comerciale



Inchiriez spatiu comercial

https://www.ojx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-1D751CO.html#63d9757b79

Oferit de Proprietar

Suprafata utila 110 m²

Vanzare/Inchiriere/Inchiriere

Ursus Gasca Căminul un pachet de cărți cu figurile prietenilor

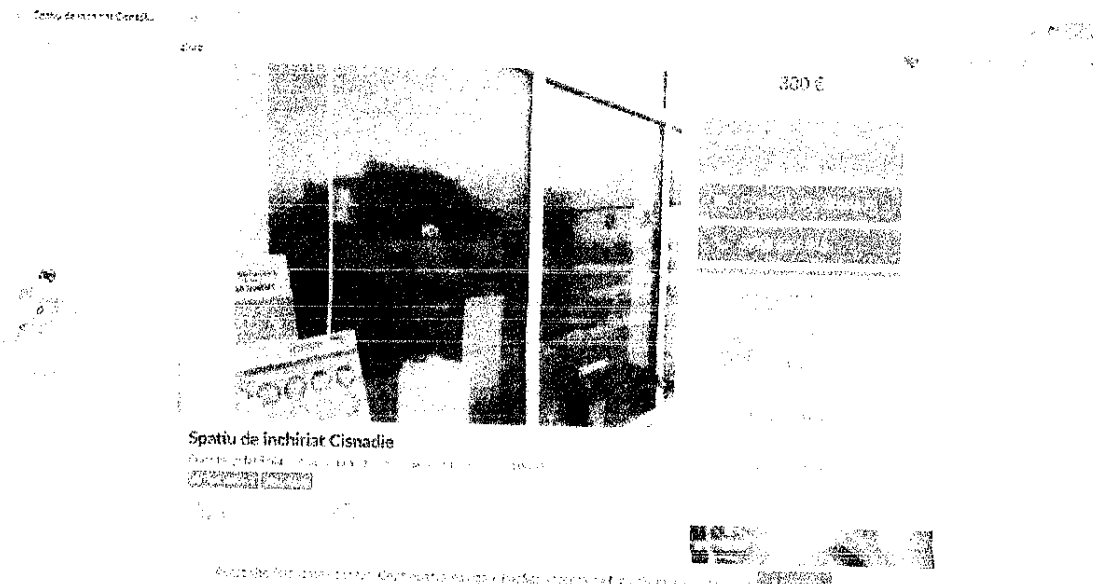
inchiriez spatiu comercial in Cisnadia in suprafata de 110 m2, situat central

<https://www.ojx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-1D751CO.html#63d9757b79>

10

11

12



Oferit de Agentie Suprafata utila 80 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Pentru dezvoltarea unei afaceri in Cisnădie, Agentia Imobiliara Intermed Casa va ofera spre inchiriere un spatiu comercial cu front stradal pretabil pentru birouri, depozit, magazin, cu o suprafata utila de 70 mp fiind compus dintr-o camera spatioasa si o baie de serviciu. Imobilul detine ca si imbunatatiri gemuri tormopan, gresie si vitrina (magazin la parter) si este recent zugravit.

Pentru mai multe informatii legate de imobil, nu ezitati sa ma contactati.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-cisnădie-11185c51.html#63d9757b79>

Analiza Chirii

Spatiile , comerciale , si birouri in orasul Cisnădie se inchiriaza intre 2 si 4 euro pe mp . In urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , tinand cont ca bunurile propuse spre inchiriere se afla in incinta unei zone de agrement, fiind la dispozitia unui numar limitat de persoane evaluatorul propune urmatorul pret minim de incepere a licitatiei astfel:

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. Birouri (Ap B) - min 2,54 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna

)

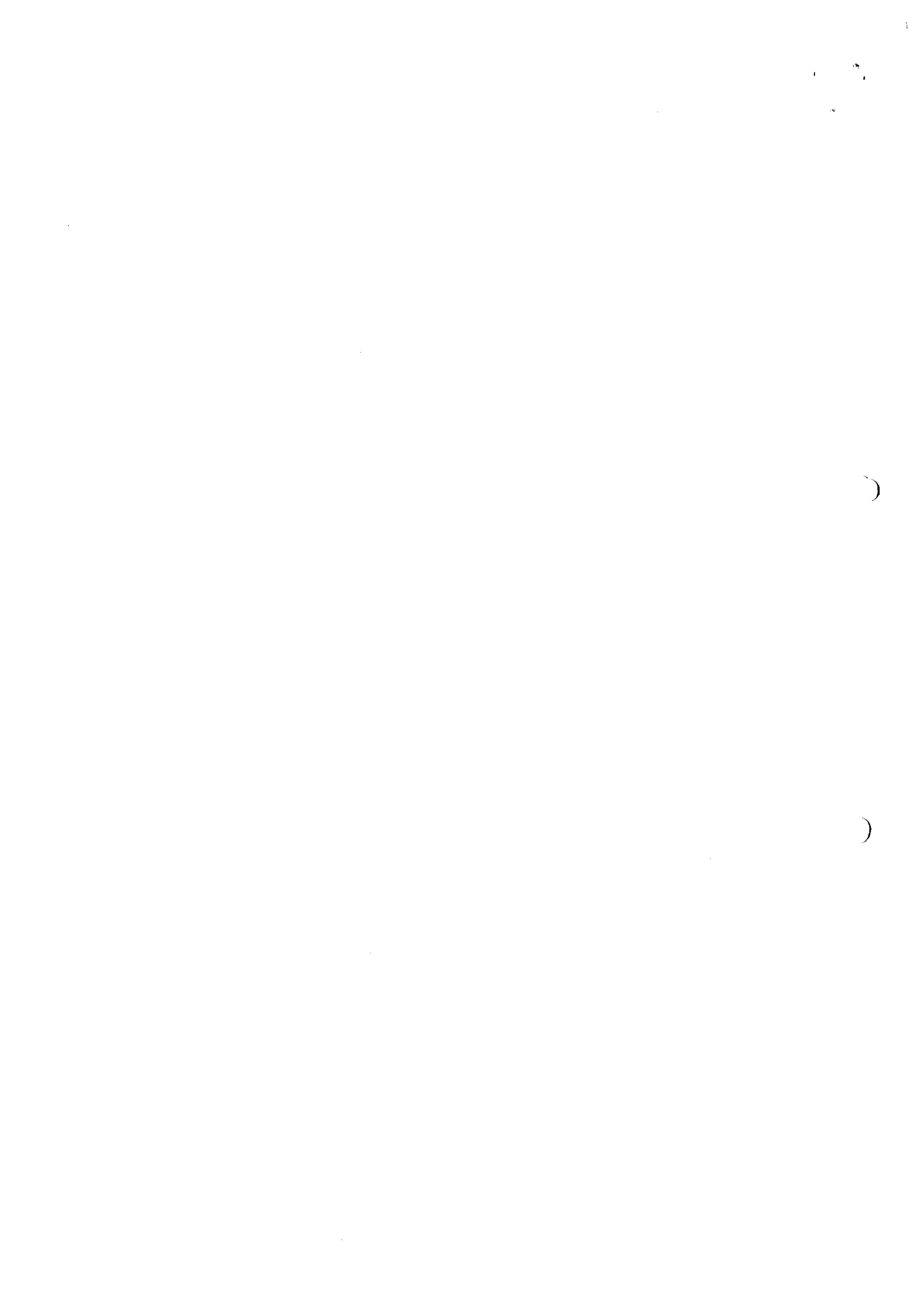
)

Evaluare chirie spatiu Cetatii

Valoare estimata :1500 ron/luna

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de plata)

Element de comparatie	spatiu Cetatii	Cisnadia central	Cisnadia ultra central	Cisnadia ultra central	Cisnadia central
Pret de oferta, euro		4	7,00	6,00	4,00
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)		-0,18	-0,35	-0,30	-0,20
Pret de inchiriere, euro		3,33	6,65	5,70	3,80
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3	7	6	4
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,33	6,65	5,70	3,80
Conditii ale pietei	mar.17	mar.17	mar.17	mar.17	mar.17
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,33	6,65	5,70	3,80
Localizare	Str. Cetatii	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Ajustare		3,00	2,00	3,00	3,00
Pret Ajustat		6,33	8,65	8,70	6,80
Izolatie exterioara	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	9	9	7
Finisaje	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	9	9	7
Suprafata utila, mp	29,80	70,0	64,0	70,0	110,0
Ajustare (in euro)		4,0	2,5	4,0	5
Pret Ajustat		10	11	13	12



**EVALUARI | AZ**PRAXIS AS Iorin Sorin Etnia
membru titular ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA: Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI: RO 25338660

TEL: +40 0723 006 291

MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

Perioada de functionare	permanent	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		10,33	11,15	12,70	11,80
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		10,33	11,15	12,70	11,80
Incalzire	da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		10,33	11,15	12,70	11,80
Utilizare alternativa	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		10,33	11,15	12,70	11,80
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		10,33	11,15	12,70	11,80
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
Pret Ajustat in euro		10,33	11,15	12,70	10,80
Pret in lei		47	51	58	49
Ajustare totala bruta		7	5	7	9
Ajustare totala bruta %		215,79%	72,93%	128,07%	242,11%

Valoare min de inchiriere

1500

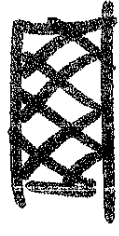
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCUCONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

)

)

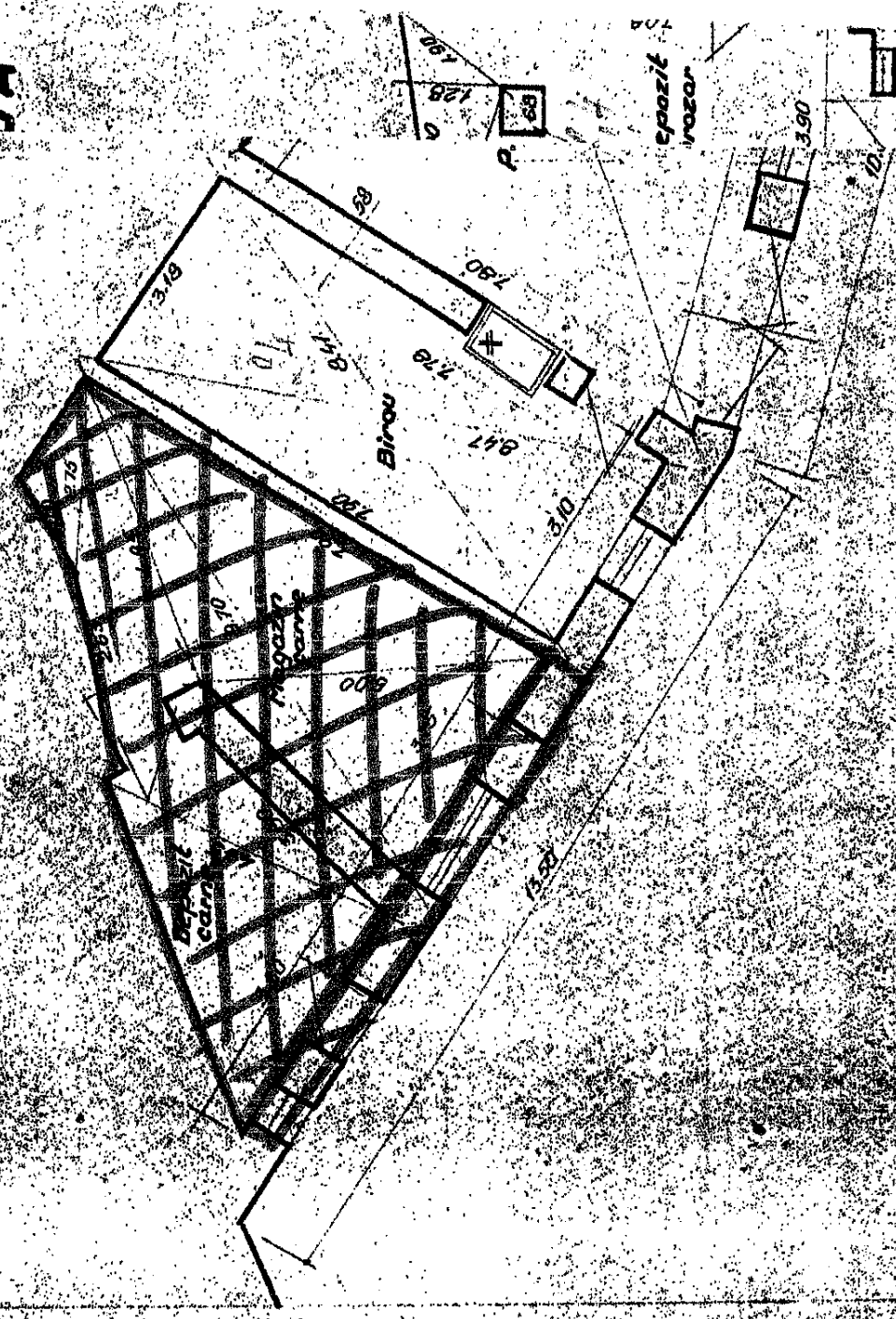
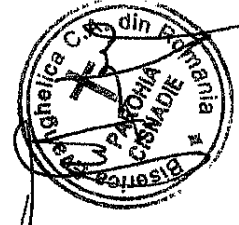


DA



Spatiu pentru
Centru de informare
turistice de Industrie
catre Primăria Orasului
Cisnădie

Proprietar:
Firma Engheleza C.A.
Cisnădie
Adresa Cisnădie,
Str. Celatii 1.



PLAN

○

○

PLAN DE
SITUATIE

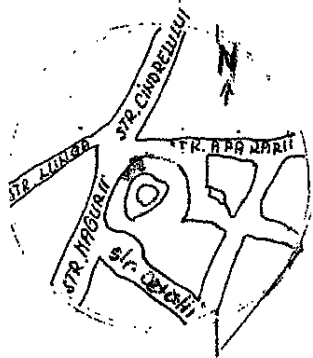
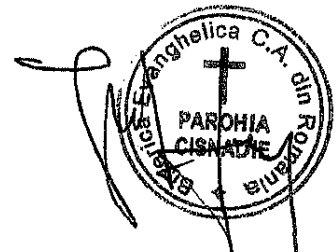
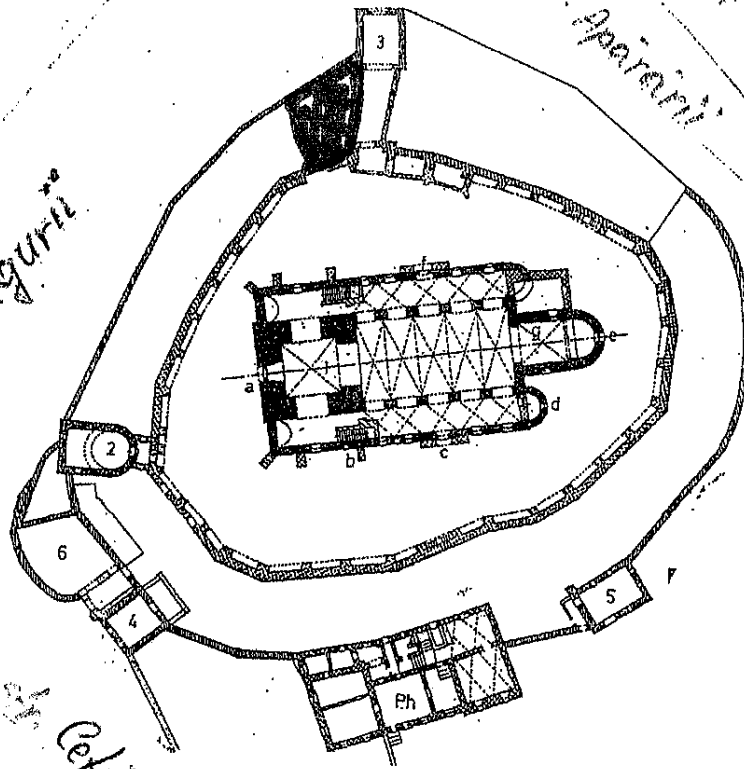
Str. Revolutiei

N ↑

str. Magurii

str. Apararii

str. Cetatii



)

)



Nr. cerere	42095
Ziua	05
Luna	08
Anul	2010

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 102419
Comuna/Oras/Municipiu: Cisnădie
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3389)

TEREN

Adresa: Cisnădie, nr. 2

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 3	Din acte:2246; Masurata:-	...

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 3	Cisnădie, nr. 2	casa

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 102419
Comuna/Oras/Municipiu: Cisnădie
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3389)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	6357 / 18.10.1933	
	Act act, de donatie, 04.10.1933	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 , A1.1 (provenita din conversia CF 3389)
1	BISERICA LUTERANA EV. C.A. DIN CISNADIE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 102419
Comuna/Oras/Municipiu: Cisnădie
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3389)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

FRĂȚIADINA
Căminul principal

1)

2)