

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 258

privind vânzarea prin licitație publică a 5 cabinete medicale, situate în Cîsnădie, str. Cîndreleu nr.47, în condițiile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical

Consiliul Local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 14 decembrie 2017, în număr de 17 consilieri,

Analizând raportul nr. 15876/05.12.2017 al Direcției Tehnice privind vânzarea prin licitație publică a 5 cabinete medicale, situate în Cîsnădie, str. Cîndreleu nr.47, în condițiile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare înregistrat sub nr.15870/05 decembrie 2017 pentru spațiile cu destinația de „cabinete medicale” situate în Cîsnădie, str. Cîndreleu nr.47, identificat prin CF Cîsnădie: 101470-C1-U13,101470-C1-U15,101470-C1-U14, 101470-C1-U12, 101470-C1-U8 conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiilor medicale situate în Cîsnădie, str. Cîndreleu nr.47, identificat prin:

Imobil	Nr.CF	Nr.CAD Top	Cote parti comune %	Cote teren%	Sup (mp)	Valoare estimată lei
Ap.4	101470- C1-U13	4006-C1-U4 Top 1184- C1-U4	6,52	5,83	33,91	33.000
Ap.3	101470- C1-U15	4006-C1-U3 Top 1184-C1-U3	4,10	3,66	21,30	21.000
Ap.10	101470- C1-U14	4006-C1-U10 Top 1184-C1-U10	2,50	2,23	13	11.000

AP.6	101470-C1-U12	4006-C1-U6 Top 1184-C1-U6	8,75	7,82	45,49	46.000
Ap.11	101470-C1-U8	4006-C1-U11 Top 1184-C1-U11	8,76	7,83	46	44.000

Art.3. Se stabilește prețul de începere a licitației de vânzare a spațiului menționat la art.2 din prezenta, cu pasul de licitare de 5% din pretul de pornire.

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

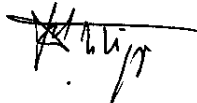
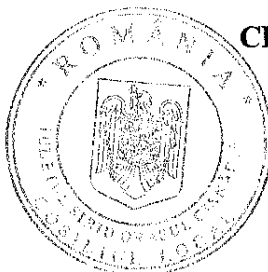
Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cislădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

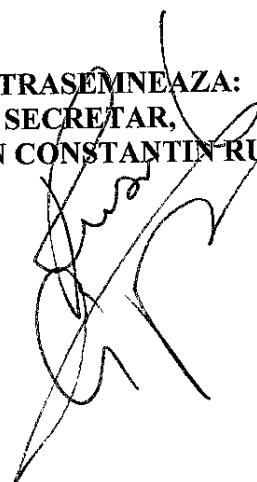
Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei, se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cislădie, în data de 14 decembrie 2017, cu 16. voturi "pentru" și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**

**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

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



Nr. 1170/27.11.2017

Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea **ACTIVELOR " Cabinete medical "** situate in loc. **CISNADIE ,**
jud. SIBIU pentru PENTRU VALORIFICARE- conf. OUG 68/06.06.2008
, va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in
Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 22.11.2017 urmatoarea valoare pe piata :

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru
VALORIFICARE**

- 155.000 LEI astfel :

Descrierea imobilului (nr. Ap)	Nr. CF	Nr. CAD	Valoare estimata lei	Valoare estimata euro
Apartament 4	101470-C1- U13	4006-C1-U4	33000	7097
Apartament 3	101470-C1- U15	4006-C1-U3	21000	4516
Apartament 10	101470-C1- U14	4006-C1-U- 10	11000	2366
Apartament 6	101470-C1- U12	4006-C1-U- 6	46000	9893
Apartament 11	101470-C1-U- 8	4006-C1-U- 11	44000	9463

	Nr. CF	Nr. Cad	Nr. Top	S(mp)	Valoare estimata lei	Valoare estimata euro	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata euro/mp
TEREN NECUNOScut	101470	4006	1184	984	91.000	19.571	92	20

- Valoarea cuprinde spatiul medical , terenul , amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Valoarea terenului fiind in cote indivize s-a inclus in valoarea spatiului medical (apartamentului)
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.6497 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

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

)

)

Nr. 1170/27.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:



Active din domeniul privat - TIP CABINETE MEDICALE (constructie si Teren in cote indivize)

Descrierea imobilului (nr. Ap)	Nr. CF	Nr. CAD	Cote parti comune%	Cote teren%	Su (mp)
Apartament 4	101470-C1-U13	4006-C1-U4	6,52	5,83	33,91
Apartament 3	101470-C1-U15	4006-C1-U3	4,1	3,66	21,3
Apartament 10	101470-C1-U14	4006-C1-U-10	2,5	2,23	13
Apartament 6	101470-C1-U12	4006-C1-U-6	8,75	7,82	45,49
Apartament 11	101470-C1-U-8	4006-C1-U-11	8,76	7,83	46

Teren necunoscut ; 984 mp

PENTRU VALORIFICARE– conf. OUG 68/06.06.2008

SITUATE IN CISNADIE STRADA CINDRELUL NR. 47
JUDETUL SIBIU

Solicitant : ORASUL CISNADIE

BENEFICIAR:
ORASUL CISNADIE
JUDETUL SIBIU

Data evaluarii : 22.11.2017

Data inspectiei : 22.11.2017

Data intocmirii raportului de evaluare : 27.11.2017

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.

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 conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2017, 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;
- pf. AL.TOMI SORIN TOMA EXP. EVALUATOR are încheiată asigurare profesională ;

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





EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

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

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 1170 din 27.11.2017	ÎNREGISTRARE LA PRIMĂRIE	Nr.2017
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

1. EVALUATOR	<ul style="list-style-type: none">▪ AL.TOMI SORIN TOMA
Legitimație ANEVAR	<ul style="list-style-type: none">▪ Nr. 10106 valabila 2017
Parafa	<ul style="list-style-type: none">▪ Nr. 10106 valabila 2017
Firma	<ul style="list-style-type: none">▪ PFA AL-TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: ALBA - IULIA▪ Strada. TULNICULUI nr. 14, bloc B3C, scara C, etaj -, apartament 3, Telefon: 0723006291▪ Fax: -▪ E-mail: altomi.sorin@gmail.com

2. CLIENT	Persoană Juridică: Orasul Cisnădie
Adresa	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul Cisnădie▪ Str.Piata Revolutiei, Nr.1 , jud.Sibiu
DESTINATARUL RAPORTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ Persoană Juridică: Orasul Cisnădie

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliară (Apartament Tip Cabinet medical, astfel:
Proprietar	Persoană Juridică: Domeniul privat al orasului Cisnădie
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul Cisnădie▪ Str.Cindrelu, Nr.47, ap.3.4.6.10.11, jud.Sibiu

4. DECLARAREA VALORII

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN PIATA	155.000 ron, Echivalent 33.335 Euro
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valorificare conf. OUG 68/06.06.2008
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	22.11.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4. 6497 lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Ec.AL.TOMI SORIN TOMA la data de 22.11.2017

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea:
		Temei contractual: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hotararea Consiliului Local 15/2009; ✓ Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate nr.11052/10.03.2009; ✓ Extras de carte funciara pentru informare CF



RAPORT DE EVALUARE

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Documentatie cadastrala ✓ În anexe este prezentată o copie după actul de proprietate. <p>Dreptul de proprietate este deplin conform :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hotararea Consiliului Local 15/2009; ✓ Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate nr.11052/10.03.2009; ✓ Extras de carte funciara pentru informare ✓ Documentatie cadastrala ✓ În anexe este prezentată o copie după actul de proprietate. ✓ Corpul de proprietate este înscris în Cartea Funciară nr.101470-C1-U3.4.6.10.11 /Cisnadie. 																								
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Proprietate imobiliara (Apartament Tip Cabinet medical, cu o:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrierea imobilului (nr. Ap)</th> <th>Cote parti comune %</th> <th>Cote teren%</th> <th>Su (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartament 4</td> <td>6,52</td> <td>5,83</td> <td>33,91</td> </tr> <tr> <td>Apartament 3</td> <td>4,1</td> <td>3,66</td> <td>21,3</td> </tr> <tr> <td>Apartament 10</td> <td>2,5</td> <td>2,23</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Apartament 6</td> <td>8,75</td> <td>7,82</td> <td>45,49</td> </tr> <tr> <td>Apartament 11</td> <td>8,76</td> <td>7,83</td> <td>46</td> </tr> </tbody> </table> <p>Teren necunoscut 984 mp În anexe este prezentată copia releveului proprietății.</p>	Descrierea imobilului (nr. Ap)	Cote parti comune %	Cote teren%	Su (mp)	Apartament 4	6,52	5,83	33,91	Apartament 3	4,1	3,66	21,3	Apartament 10	2,5	2,23	13	Apartament 6	8,75	7,82	45,49	Apartament 11	8,76	7,83	46
Descrierea imobilului (nr. Ap)	Cote parti comune %	Cote teren%	Su (mp)																							
Apartament 4	6,52	5,83	33,91																							
Apartament 3	4,1	3,66	21,3																							
Apartament 10	2,5	2,23	13																							
Apartament 6	8,75	7,82	45,49																							
Apartament 11	8,76	7,83	46																							
8.	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Functioneaza cabinet medical ▪ Administrator operativ :Consiliul Local Cisnadie 																								
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE																										



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



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



		Descrierea imobilului (nr. Ap)	Cote parti comune %	Cote teren%	Su (mp)
		Apartament 4	6,52	5,83	33,91
		Apartament 3	4,1	3,66	21,3
		Apartament 10	2,5	2,23	13
		Apartament 6	8,75	7,82	45,49
		Apartament 11	8,76	7,83	46
		Compartimentare: Conform RLV Teren necunoscut 984 mp			
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	<ul style="list-style-type: none">▪ Fundații din beton▪ Structura mixtă ▪ Pereți:<ul style="list-style-type: none">-de compartimentare: zidărie din caramida-de închidere: zidărie din caramida▪ Finisaje exterioare: pereți tencuiți și driscuiți, zugrăveli cu vinarom▪ Instalații▪ a) electrice: monofazate▪ sanitare: apă, canal (au fost introduse de chirias)▪ încălzire: electric ,▪ Starea actuală: bună –datorita investitiilor facute de chirias▪ Comentarii: finisaje obisnuite.			
	APARTAMENTE- CABINET MEDICAL	<ul style="list-style-type: none">▪ Compartimentare: conf RLV▪ Planșee din beton armat peste subsol , si lemn peste parter.▪ Pardoseli din parchet▪ Tâmplărie: lemn▪ Cabinetul este dotat cu o chiuveta▪ Exterioara: ferestre lemn, uși din lemn la interior▪ Finisaje interioare pe destinații: vopsele var.			
	GRADUL DE CONFORT	<ul style="list-style-type: none">▪ Confort: -nu este cazul			



	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none">▪ electric
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Instalațiile sunt în stare bună de funcționare , au fost refacute de chrias
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Din rețeaua orașului▪ Cabinetul nu dispune
	TERENUL	<ul style="list-style-type: none">▪ In cote indivize▪ Acces la strada principala , suprafata plana▪ Pe teren sunt construite -20 cabinete medicale▪ Amplasare favorabila , str. Cindrelu
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none">▪ Aspect bun, utilități complete etc.
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	
	<p>O piață imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Este alcătuită de participanții pe piață pentru a efectua tranzacții imobiliare: cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari.</p> <p>Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, este sensibilă la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară se autoreglează, și este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă.</p> <p>Cererea este influențată de schimbările în structură sau mărimea populației ,de dezvoltarea economica ,de dezvoltarea urbanistica.</p> <p>Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.</p> <p>Pe piața imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață data, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment,</p>	



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

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

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

ANALIZA CERERII DE PROPRIETATI - PRESTARI SERVICII

Cererea pentru spații prestări servicii sanitare, și birouri este stagnanta, mai ales pentru activele foarte mari, datorita blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor de tip ipotecar. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor 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 DE PROPRIETATI IMOBILIARE PRESTARI SERVICII

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

ECHILIBRUL PIETEI

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

Piața spațiilor de prestări servicii amplasate în imobile mari, la parter zona centrală fără vitrina la strada principală.

NATURA ZONEI

- Zonă de proprietăți rezidențiale cu spații comerciale la parter.

- Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare
- Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare, șomaj mediu.

OFERTA DE LOCUINȚE

- În creștere

**RAPORT DE EVALUARE**

SIMILARE	
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ In scadere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none">▪ Dezechilibru in favoarea cererii , piata in declin.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 2.000 EURO▪ Maxim: 10.000EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 20 EURO / lună▪ Maxim: 90 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none">▪ Exista o tendința de creștere a ofertei în această zonă si cel mai probabil o stagnare a prețurilor chiriilor.Aceste preturi ar putea totusi in timp sa scada.▪ In anexe sunt cuprinse extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății.

13. EVALUARE**REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL****STANDARDE DE
EVALUARE A
BUNURILOR
EDIȚIA 2017****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
GEV 520- Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile****Cea mai buna utilizare.**

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

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

RAPORT DE EVALUARE

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 zona, 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 utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate 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

**RAPORT DE EVALUARE**

conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea veniturii rezidual datorată terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării.

Astfel, pentru proprietatea analizată utilizarea actuală este cea mai bună utilizare având în vedere cele expuse mai sus, cabinete medical, este în incinta fostei policlinici, în clădire existând spații cu aceeași destinație.

13. Abordare prin piață

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIAȚA	155.000 ron ,Echivalent 33.335 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2 ABORDARE PRIN VENIT

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDARE PRIN VENIT	150.000 ron echivalent 32.260 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

14. DEFINIȚII SI IPOTEZE

14.1 DEFINIȚII

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

14.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. 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.
4. 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.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, 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.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale:

Pe teren exista constructii – si alte cabinete medicale:

- cabinetul evaluat se afla in interiorul curții

- terenul este in cote indivize si este inclus in valoarea apartamentului
- aceste imobile pot avea o singura destinatie –cabinete medicale

RISCU EVALUARI

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

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

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate mentine pe termen scurt.**
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin venit și piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

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

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

- activitatea curentă și tendințele pietei relevante: - piata puțin activa

- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității - medie
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative –nu este
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a imobilelor – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

COMPARABILA 1: internet , <https://case.trovit.ro/apartament-cisn%C4%83die>

COMPARABILA 2: internet , <https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-la-casa-zona-centrala-ID5t54U.html#a2b7a2593a>

COMPARABILA 3: internet , <https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-in-cisnatie-cu-2-apartamente-mari-ID4muUG.html#a2b7a2593a>

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

Comparabila 1: internet , <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnatie-strada-stejarului-judetul-sibiu-ID8MTwN.html#63d9757b79>

Comparabila 2 internet , <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-160-mp-in-sibiu-zona-cisnatie-ID6alVq.html>

Comparabila 3: <https://www.eurosibimobiliare.ro/Spatii-comerciale/de-vanzare-spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnatie-central-in-Cisnatie-Zona-Cisnatie-I17647.html>

Pentru terenuri

Comparabila 1: internet , <https://www.olx.ro/oferta/teren-3400-mp-43-ml-deschidere-la-strada-drumul-selambarului-ID8G5bN.html#009c178229>

Comparabila 2 internet , <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/anunt/Teren-in-Cisnatie-5000mp/7b006371786a6557.html>

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-cisnatie-ID8qISP.html#009c178229>

Alte comparabile

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 22.11.2017 în prezenta chirasului.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- abordarea prin piața - 155.000 lei echivalent 33.335 euro
- abordarea prin venit - 150.000 EURO echivalent 32.260 euro

RAPORT DE EVALUARE

In urma aplicarii abordarilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile construcțiilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată a proprietatii este:

$$V_{\text{de piata}} = 155.000 \text{ lei} \text{ echivalent } 33.335 \text{ euro}$$

valoarea obținută prin abordarea prin piata

Valoarea terenului – fiind in cota indiviza este inclusa in pret

Analitic :

Descrierea imobilului (nr. Ap)	Nr. CF	Nr. CAD	Valoare estimata lei	Valoare estimata euro
Apartament 4	101470-C1-U13	4006-C1-U4	33000	7097
Apartament 3	101470-C1-U15	4006-C1-U3	21000	4516
Apartament 10	101470-C1-U14	4006-C1-U10	11000	2366
Apartament 6	101470-C1-U12	4006-C1-U6	46000	9893
Apartament 11	101470-C1-U8	4006-C1-U11	44000	9463

	Nr. CF	Nr. Cad	Nr. Top	S(mp)	Valoare estimata lei	Valoare estimata euro	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata euro/mp
TEREN NECUNOSCUT	101470	4006	1184	984	91.000	19.571	92	20

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

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

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

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

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 piața.

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

$$V_{\text{de piața}} = 155.000 \text{ lei} \text{ echivalent } 33.335 \text{ euro}$$

Analitic :

Descrierea imobilului (nr. Ap)	Nr. CF	Nr. CAD	Valoare estimată lei	Valoare estimată euro
Apartament 4	101470-C1-U13	4006-C1-U4	33000	7097
Apartament 3	101470-C1-U15	4006-C1-U3	21000	4516
Apartament 10	101470-C1-U14	4006-C1-U-10	11000	2366
Apartament 6	101470-C1-U12	4006-C1-U-6	46000	9893
Apartament 11	101470-C1-U-8	4006-C1-U-11	44000	9463

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. 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 piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare editia 2017



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

Data: 27.11.2017

Evaluator autorizat

Ec AL.TOMI Sorin-Toma

Evaluator Autorizat Anevar



ANEXE

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

ANEXA

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

Comparabila nr.1



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al. Teod. Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Str. Tulnicului 14,

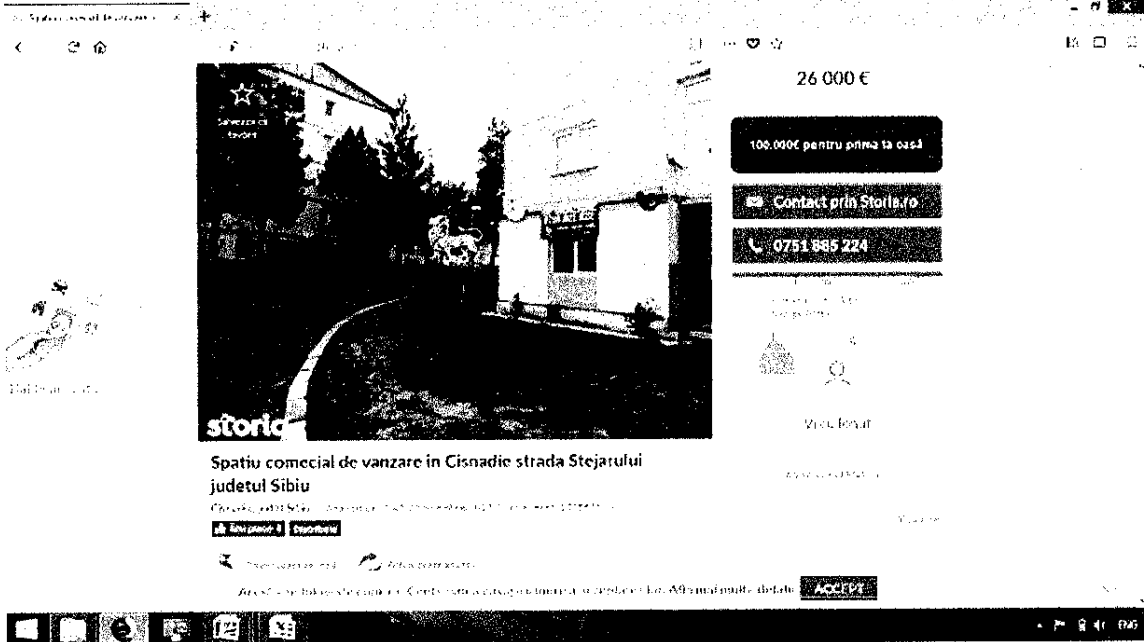
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE



Spatiu comercial de vanzare in orasul Cisnădie judetul Sibiu, pe strada Stejarului, cu o suprafata totala de 41 mp si utila de 35 mp, pozitionat la parterul unui imobil cu 4 etaje, situat intr-o zona predominant de blocuri, intens circulata atat auto cat si pietonal si numeroase locuri de parcare, ce beneficiaza de acces direct din strada si ferestre pozitionate pe ambele latari ale imobilului.

Locatia este bine compartimentata, compusa dintr-o incapere de aproximativ 20 mp la intrare, ce este utilizata ca spatiu pentru vanzare cu usa din PVC si geam termopan, o camera de aproximativ 12 mp ce poate fi folosita ca spatiu pentru depozitare si un mic grup sanitar.

Spatiu detine toate utilitatile si autorizatiile necesare desfasurarii unei activitati comerciale, sau magazin alimentar (functioneaza in locatie de aproximativ 25 ani) cum ar fi vizibilitate sporita stradala, acces direct din strada, trafic pietonal si clientela formata de-a lungul timpului, locuri de parcare in fata imobilului, usa de acces din PVC cu geam termopan, geamuri termopan cu tamplarie PVC, gresie de trafic intens, sistem de supraveghere video interior si exterior, aer conditionat, contorizari separate la utilitati.

Pretul de vanzare al spatiului este de 26000 euro negociabil, COMISION 0% la cumparator.

TABOO Imobiliare nu actualizeaza pe acest site anunturile zilnic!

Pentru a afla toate ofertele valabile si ultimele anunturi imobiliare intrati acum pe site-ul oficial Taboo Imobiliare - TABOO ro

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnădie-strada-stejarului-judetul-sibiu-ID8MTwN.html#63d9757b79>

Comparabila nr.2



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Str. Tuinicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

The screenshot shows a real estate listing for a commercial space. The main title is "Spatiu comercial 160 mp in Sibiu zona Cisnadio". The price is listed as 79 000 €. The listing includes a floor plan with the following areas: WC, Incalzire, Depozit, Birou, Bucatarie, Baie, Vestiar, and Spatiu Comercial. The total area is 300 mp, with 160 mp being the built area. The listing also includes contact information for "Teknocasas" and "Intermed".

Intermed propune spre vanzare in Cisnadio, hala pretabila pentru orice fel de afacere, in prezent functioneaza un magazin alimentar, in suprafata totala cladita si necladita a terenului de 300 mp si suprafata utila de 160 mp a cladirii. Este compusa dupa cum urmeaza: Incapere de aproximativ 75 mp, depozit, birou, bucatarie, baie, vestiar cu dus. Imobilul este cladit din beton si caramida, acoperit cu tabla ondulata, exista posibilitatea de construire de apartamente deasupra pentru amortizarea suplimentara a investitiei. Beneficiaza de curent, apa si gazul este la poarta.

Pentru mai multe informatii ne puteti contacta telefonic sau puteti vizualiza prezenta oferta pe portalul international TKI ro ID 00174

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-160-mp-in-sibiu-zona-cisnadio-ID6alVq.html>

Comparabila nr.3



EVALUARI | AZ

PEA Ec. Al Tomii Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

Spatiu comercial de vanzare in Cisnădie, Sibiu , in suprafata de 100 mp, situat la parterul unui bloc de 4 etaje, zona centrala Cisnădiei.

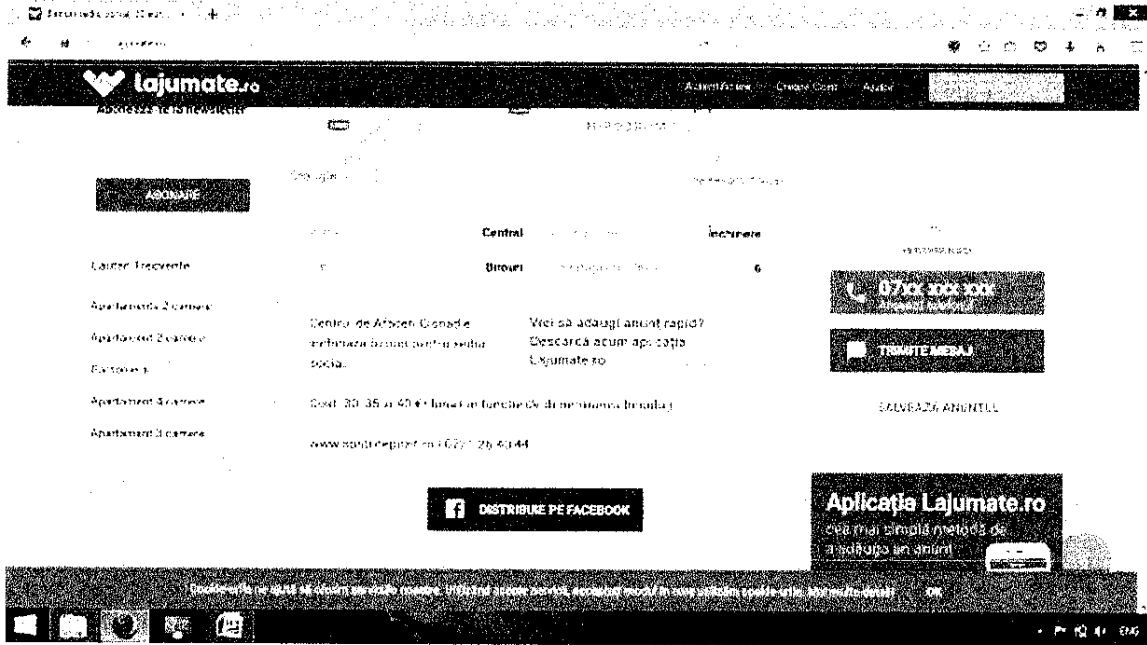
Spatiu este liber, face parte dintr-un spatiu mai mare de 200 mp, intrare separata, vitrina la strada. Se poate cumpara 200 mp.

Pret vanzare spatiu 45000 euro.

<https://www.eurosibimobiliare.ro/Spatii-comerciale/de-vanzare-spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnădie-central-in-Cisnădie-Zona-Cisnădie-117647.html>

Chirii

RAPORT DE EVALUARE



CENTRUL DE AFACERI Cismadie - inchiriaza spatii pentru sediul social in Cismadie, Jud. Sibiu. Birourile au dimensiuni diferite (mici, medii si mari = 30, 35, 40 euro/luna)

Raportează Anunțul

<https://lajumate.ro/spatii-sedii-sociale-238237.html>



Suprafata utila 3 300 m²



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Team Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

Finantare Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

Oferim spatii care se preteaza pentru evenimente precum:

- nunti
- botezuri
- conferinte

De asemenea este potrivit si pentru spatii comerciale:

- restaurant
- magazine precum : Lidl Kaufland, Profi etc
- spatiu de joaca
- gradinita

<https://www.olx.ro/oferta/spatii-de-inchiriat-pretabile-pentru-nunti-botezuri-conferinte-etc-ID8Tu6r.html#63d9757b79>

RAPORT DE EVALUARE

5 lei

Avans minim 15%, până la 100.000 € pentru oasa la

Trimite mesaj

0749 435 871

Aut Labor Comertig

Inchiriez spatiu

Unchiriez spatiu comercial in zona foarte populata. Dotari: -curent electric 220-380V - canalizare, apa, gaz metan si grup social separat -spatiu la casa cu intrare direct din strada. Pretabil: - Spatiu comercial - Fast food/clatite, fornetti, pizzerie, cofetarie -Frizerie coafor, Manichiura/Pedichiura, birou contabilitate, agentie asigurari/ imobiliare, birou avocatura, atelier prestari servicii -schimb valutar/amanet Pentru mai multe informatii sunati la : 749433871

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID9ukPX.html#63d9757b79>

Inchiriez spatiu comercial , zona foarte populata 20 mp .Dotarii: -curent electric 220-380V - canalizare , apa , gaz metan si grup social separat -spatiu la casa cu intrare direct din strada . Pretabil: - Spatiu comercial - Fast food/clatite , fornetti, pizzerie, cofetarie -Frizerie coafor , Manichiura/Pedichiura ,birou contabilitate, agentie asigurari/ imobiliare , birou avocatura, atelier prestari servicii -schimb valutar/amanet Pentru mai multe informatii sunati la : 749433871

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID9ukPX.html#63d9757b79>

6 €

Dobandă de 2.25%+ ROBOR 3 luni, avans minim 15%

Trimite mesaj

0746 535 800

Missa

Inchiriez spatiu ultracentral

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.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-ID7gIlg.html#63d9757b79>

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.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-ID7gIlg.html#63d9757b79>



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Teim Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUJ; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

Comparabila nr.1

Casa in centrul orasului Cismădie - Trei camere - Mobilă finisat

Casa in centrul orasului Cismădie

45.000 €

100 m²

**Proprietar?
Vinde rapid.**

Peste 150.000 proprietari feroci, cu cele mai bune șanse de vânzare

Te ajutama meseria si aceste cazuri

- apartament casa cismădie
- casa cismădie

TRADING 212

<https://case.trovit.ro/apartament-cisn%C4%83die>

Comparabila nr. 2

Vand apartament la casa zona centrala

Casa in centrul orasului Cismădie - Trei camere - Mobilă finisat

40.000 €

100.000€ pentru prima ta casa

Trimite mesaj

0749 931 820

Suprafata utila: 148 m²

Locuinta mobilata / utilata Nemobilata / neutilata

Finantare Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

Suprafata utila 148 m²

Locuinta mobilata / utilata Nemobilata / neutilata

Finantare Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

2 camere bucatarie ,baie+ pivnita +camara +magazie+cotet+gradinuta

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-la-casa-zona-centrala-ID5t54U.html#a2b7a2593a>



120 000 €

Cu Telekom vizi Eurosport Player
1 an gratuit.

Trimite mesaj

0726 397 204

Vând casă în Cisnădie cu 2 apartamente mari

Chisinau, Judet Sibiu - Zona centrala - 120.000 € - 120.000 € - 120.000 €

Imagini

Trimitere mesaj

WhatsApp

Facebook

LinkedIn

Twitter

Instagram

YouTube

Print

Share

Adresa: [Cisnădie, Str. Tulnicului 14, B3C, ap. 3, Sibiu Iulia](#)

AcciPI

Suprafata utila 310 m² Locuinta mobilata / utilata Partial
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Vând casă în Cisnădie cu 2 apartamente mari, suprafață locuibilă 310 mp, 7 camere, 2 bucătării, 2 băi, 2 cămări, 1 verandă, 1 antreu, 1 hol, intrări separate, cu 2 spații comerciale la demisol de 58 mp respectiv 9 mp, 4 pivnițe cu boltă, anexe, poziție centrală, suprafață teren cu gradina 1056 mp.
Casa se pretează pentru restaurant, bar, cramă sau două familii / generații.
Preț negociabil, merită văzută.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-in-cisnadia-cu-2-apartamente-mari-ID4muUG.html#a2b7a2593a>



EVALUARI | AZ

PEA Ec. Al. Tomi Sorin Toana
membru titular ANEVAR

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

Apartment 3 camere Cisnădie

29 300 €

Call for more info

0740 700 817
0747 014 421
0740 700 817

Apartament 3 camere Cisnădie

Imobiliare Carpatice

Suprafata utila 60 m² An constructie 1977 – 1990
Ursus Gasca Câştigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Proprietatea este situata în Cisnădie, str. Stejarului, bl. 6, sc. B, parter, ap. 16, jud. Sibiu si reprezinta un apartament cu 3 camere in suprafata de 59,7 mp situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E, an PIF 1980, structura bloc - diafragme din beton armat, acoperis – terasa, dotat cu interfon.

Dotari: finisaje medii, parchet laminat in camere, gresie in grup sanitar, bucatarie si hol, faianta in bucatarie si grup sanitar, zugraveli din vopsea lavabila, instalatii si dotari electrice normale. Incalzirea se realizeaza cu centrala termica de apartament cu calorifere de tabla. Tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, interioara: usi celulare, usa de acces din lemn masiv.
 Instalatie de alimentare cu apa – normal.

Anunturi publicate de: Imobiliare Carpatice

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-3-camere-cisnădie-ID6A11U.html#f6ec67781f>

Chirii case

RAPORT DE EVALUARE

Schimb Apartament 2 camere 82 mp, central cu ap 4 camere. **ofer diferent**

43 000 €

As 1 an gratuit de Eurosport Player cu MagentaONE

Trimiti mesaj

0755 891 726

Schimb Apartament 2 camere 82 mp, central cu ap 4 camere. **ofer diferent**

Genarati de Sistemul de Anunturi OLX

Mapa

Agente

Documente

43 000 €

Suprafata utila 82 m²

An constructie 1990 - 2000

Etaj 2

Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Vand apartament 2 camere decomandat 82mp recent renovat si modernizat.se vinde partial mobilat.zona foarte buna str.tesatorilor.etaj 2/4,pivnita magazie etc.accept si schimb cu casa plus diferenta de la mine

<https://www.olx.ro/oferta/schimb-apartament-2-camere-82-mp-central-cu-ap-4-camere-ofer-diferent-ID3psDR.html#f6ec67781f>

Apartment de inchiriat la casa in Cisnadia judetul Sibiu

170 €

Cu Telekom vazi Eurosport Player 1 an gratuit.

Contact prin Steria.ro

0751 950 471
 0785 822 822
 0743 793 286
 0349 432 939

Apartment de inchiriat la casa in Cisnadia judetul Sibiu

Genarati de Sistemul de Anunturi OLX

Mapa

Agente

Documente

170 €

Suprafata utila 82 m²

An constructie 1990 - 2000

Etaj 2

Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Vand apartament 2 camere decomandat 82mp recent renovat si modernizat.se vinde partial mobilat.zona foarte buna str.tesatorilor.etaj 2/4,pivnita magazie etc.accept si schimb cu casa plus diferenta de la mine

Apartament spatios cu o camera de inchiriat la casa pe strada Lunga in orasul Cisnadie judetul Sibiu, situat la etajul 1 al unui imobil renovat in totalitate in anul 2015, cu o suprafata utila de 90 mp.

Acest imobil se afla pe o strada cu acces usor in zona de interes public din centrul orasului unde sunt institutiile de invatamant, institutiile bancare, magazine, farmacii.

Imobilul este compus din o camera foarte spatioasa cu suprafata de 48 mp, o incapere din care se face accesul in intregul imobil, o bucatarie, baia cu cada si geam de aerisire, o debara in care se afla montata masina de spalat rufe, o camera si nu in ultimul rand o pivnita foarte generoasa de aproximativ 40 mp.

Apartamentul dispune de toate imbunatatirile necesare unui trai decent acestui tip de imobil precum usa metalica la intrare, geamuri termopan <https://www.olx.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-la-casa-in-cisnadie-judetul-sibiu-ID6whfe.html#288e2ec625>

Comparabile terenuri

Comparabila nr. 1



64 600 €

Contact prin Stora.ro

0744 969 727

Keops imobiliare

ZIMACON

ACCEPT

Teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului

Cisnadie, judet Sibiu

Are toate utilitatile necesare. Verifica adresa de gasire inainte de a merge la vizita. Afila maxim 10 detalii

teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului, teren intravilan situat pe raza localitatii Cisnadie, acces la utilitatii, vila construita langa teren, pret 19 E/mp.

Anunturi publicate de: Keops imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/teren-3400-mp-43-ml-deschidere-la-strada-drumul-selimbarului-ID8G5bN.html#009c178229>



EVALUARI | AZ

PEA Ec Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA: Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

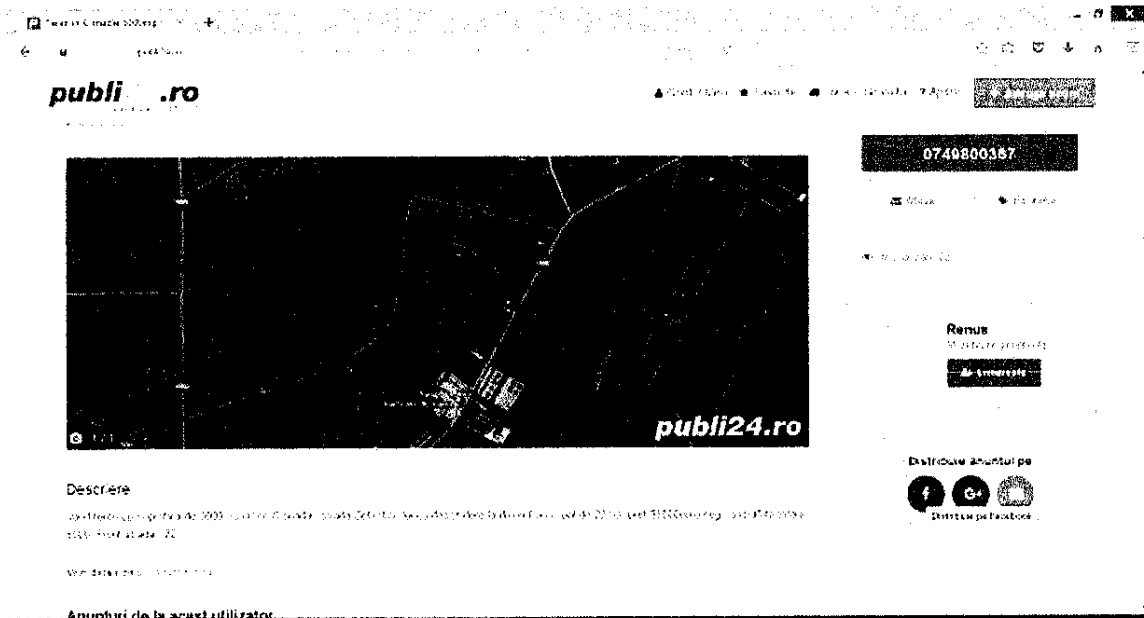
CUI: RO 25338660

TEL: +40 0723 006 291

MAIL: altomi.sorin@gmail.com

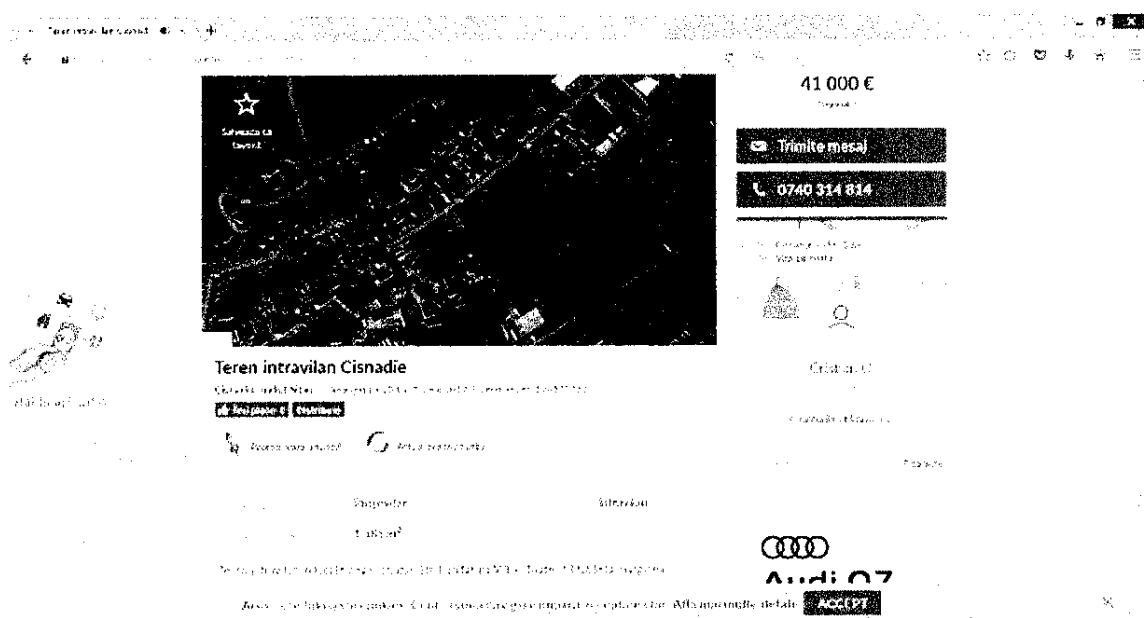
RAPORT DE EVALUARE

Comparabila nr. 2



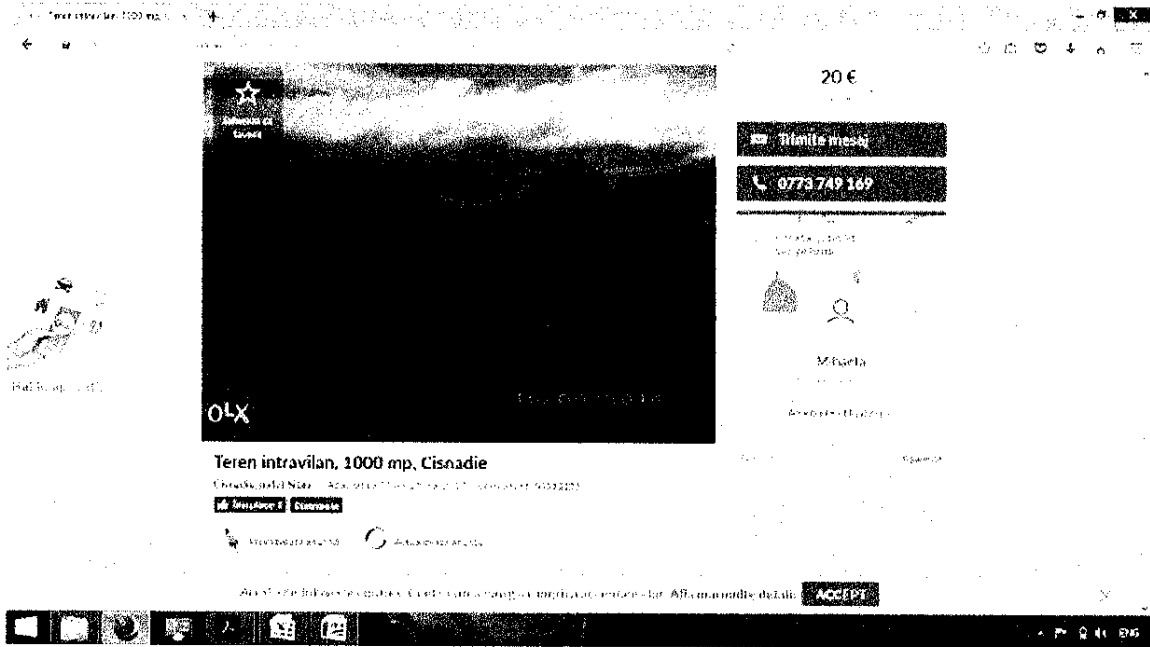
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-in-Cisnadie-5000mp/7b006371786a6557.html>

Comparabila nr. 3

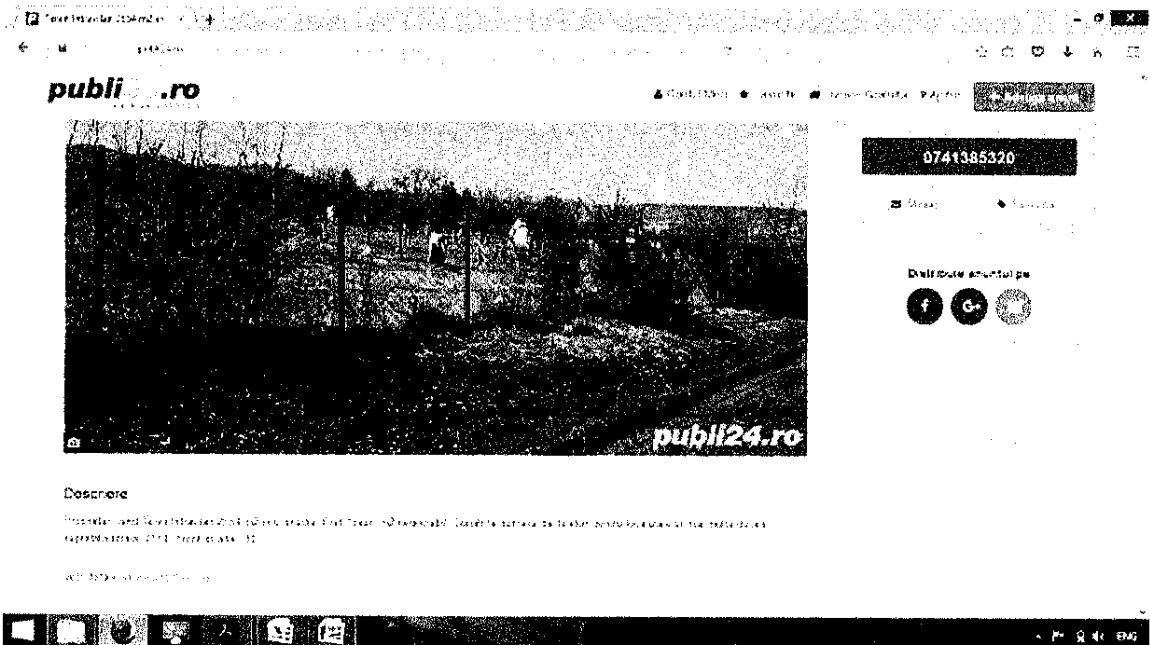


<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-cisnadie-ID8qISP.html#009c178229>

Alte comparabile



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-cisnădie-ID3q6ET.html#7364e5556b>



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-Intravilan-2554-m2-in-Cisnădie-judetul-Sibiu/7b006472786d6551.html>

ANEXA A

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN PIATA

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

Oferta și cererea au o influență majoră asupra variației prețului.

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

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

Procedura de aplicare a metodei comparației directe are următoarele etape:

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

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

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

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

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

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

-componente non-imobiliare ale valorii .

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

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

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

Apartment 11
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	45.000	40.000	120.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (-10%)		-4.500	-4.000	-12.000
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de piață		nov.17	nov.17	nov.17
ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Localizare	central	similara	similara	similara
ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Vitrina	P in spate	P	P	P
ajustare pentru etaj		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Tipul imobilului	cabinet medical	ap de comandat	ap de comandat	ap de comandat
ajustare (%)		-20%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO)		32.400	34.200	102.600
Vechime (ani)	inainte de 1977	renovat recent	recent	recent
ajustare pentru vechime (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare pentru vechime (EURO)		-6.480	-6.840	-20.520
Pret ajustat (EURO)		25.920	27.360	82.080
Suprafata utila (mp)	45,53	100,00	148,00	310,00
diferenta suprafata		-54,47	-102,47	-264,47
ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		-14.119	-18.943	-70.025
Preț ajustat (EURO)		11.801	8.417	12.055
Finisaje imobil	obisnuite	medii	obisnuite	obisnuite /partial
ajustare (EURO)		-20%	0%	-10%
Pret ajustat (EURO)		9.441	8.417	10.850
ajustare totală netă (EURO)		-27.459	-29.783	-103.750
ajustare totală netă (%)		-61%	-74%	-86%
ajustare totală brută (EURO)		42.039	38.423	129.670
ajustare totală brută (%)		93%	96%	108%
VALOARE PROPUȘĂ	9.441 €	44.000 lei		

* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta

Apartment 4
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	45.000	40.000	120.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (-10%)		-4.500	-4.000	-12.000
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de piață		noiembrie 217	noiembrie 217	noiembrie 217
ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Localizare	central	similara	similara	similara
ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Vitrina	P in spate	P	P	P
ajustare pentru etaj		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Tipul imobilului	cabinet medical	ap decomandat	ap decomandat	ap decomandat
ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat (EURO)		32.400	28.800	86.400
Vechime (ani)	inainte de 1977	renovat recent	recent	recent
ajustare pentru vechime (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare pentru vechime (EURO)		-6.480	-5.760	-17.280
Preț ajustat (EURO)		25.920	23.040	69.120
Suprafata utila (mp)	33,91	100,00	148,00	310,00
diferenta suprafata		-66,09	-114,09	-276,09
ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		-17.131	-17.761	-61.559
Preț ajustat (EURO)		8.789	5.279	7.561
Finisaje mobilier	obisnuite	medii	obisnuite	obisnuite /partial
ajustare (EURO)		-20%	0%	-10%
Preț ajustat (EURO)		7.032	5.279	6.805
ajustare totală netă (EURO)		-29.868	-27.521	-91.595
ajustare totală netă (%)		-66%	-69%	-76%
ajustare totală brută (EURO)		44.448	40.481	130.475
ajustare totală brută (%)		99%	101%	109%
VALOARE PROPUȘĂ	7.032 €	33.000 lei		
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta				

Apartment 3
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	45.000	40.000	120.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (-10%)		-4.500	-4.000	-12.000
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare pentru finanțare		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de piață		nov.17	nov.17	nov.17
ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Localizare	central	similara	similara	similara
ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Vitrina	P in spate	P	P	P
ajustare pentru etaj		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Tipul imobilului	cabinet medical	ap de comandat	ap de comandat	ap de comandat
ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Pret ajustat (EURO)		32.400	28.800	86.400
Vechime (ani)	inainte de 1977	renovat recent	recent	recent
ajustare pentru vechime (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare pentru vechime (EURO)		-6.480	-5.760	-17.280
Pret ajustat (EURO)		25.920	23.040	69.120
Suprafata utila (mp)	21,30	100,00	148,00	310,00
diferenta suprafata		-78,70	-126,70	-288,70
ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		-20.399	-19.724	-64.371
Pret ajustat (EURO)		5.521	3.316	4.749
Finisaje mobilier	obisnuite	medii	obisnuite	obisnuite /partial
ajustare (EURO)		-20%	0%	-10%
Pret ajustat (EURO)		4.417	3.316	4.274
ajustare totală netă (EURO)		-32.483	-29.484	-94.126
ajustare totală netă (%)		-72%	-74%	-78%
ajustare totală brută (EURO)		47.063	42.444	133.006
ajustare totală brută (%)		105%	106%	111%
VALOARE PROPUȘĂ	4.417 €	21.000 lei		
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta				

Apartament 10
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	45.000	40.000	120.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (-15%)		-4.500	-4.000	-12.000
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare pentru finanțare		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de piață		nov.17	nov.17	nov.17
ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Localizare	central	similara	similara	similara
ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Vitrina	P in spate	P	P	P
ajustare pentru etaj		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Tipul imobilului	cabinet medical	ap de comandat	ap de comandat	ap de comandat
ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Pret ajustat (EURO)		32.400	28.800	86.400
Vechime (ani)	inainte de 1977	renovat recent	recent	recent
ajustare pentru vechime (%)		-30%	-5%	-5%
ajustare pentru vechime (EURO)		-9.720	-1.440	-4.320
Pret ajustat (EURO)		22.680	27.360	82.080
Suprafata utila (mp)	13,00	100,00	148,00	310,00
diferenta suprafata		-87,00	-135,00	-297,00
ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		-19.732	-24.957	-78.638
Pret ajustat (EURO)		2.948	2.403	3.442
Finisaje mobilier	obisnuite	medii	obisnuite	obisnuite /partial
ajustare (EURO)		-20%	0%	-10%
Pret ajustat (EURO)		2.359	2.403	3.098
ajustare totală netă (EURO)		-34.541	-30.397	-95.302
ajustare totală netă (%)		-77%	-76%	-79%
ajustare totală brută (EURO)		52.361	39.037	121.222
ajustare totală brută (%)		116%	98%	101%
VALOARE PROPUȘĂ	2.403 €	11.000 lei		
* pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta				

Apartment 6

4006-C1-U-11

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	45.000	40.000	120.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (-15%)		-4.500	-4.000	-12.000
Pret ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Condiții de piață		nov.17	nov.17	nov.17
ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		40.500	36.000	108.000
Localizare	central	similara	similara	similara
ajustare (%)		5%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		42.525	36.000	108.000
Vitrina	P in spate	P	P	P
ajustare pentru etaj		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		42.525	36.000	108.000
Tipul imobilului	cabinet medical	ap de comandat	ap de comandat	ap de comandat
ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat (EURO)		34.020	28.800	86.400
Vechime (ani)	inainte de 1977	renovat recent	recent	recent
ajustare pentru vechime (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare pentru vechime (EURO)		-6.804	-5.760	-17.280
Pret ajustat (EURO)		27.216	23.040	69.120
Suprafata utila (mp)	45,49	100,00	148,00	310,00
diferenta suprafata		-54,51	-102,51	-264,51
ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		-14.835	-15.958	-58.977
Preț ajustat (EURO)		12.381	7.082	10.143
Finisaje mobilier	obisnuite	medii	obisnuite	obisnuite /partial
ajustare (EURO)		-20%	0%	-10%
Pret ajustat (EURO)		9.904	7.082	9.129
ajustare totală netă (EURO)		-26.591	-25.718	-89.271
ajustare totală netă (%)		-59%	-64%	-74%
ajustare totală brută (EURO)		45.950	38.678	128.151
ajustare totală brută (%)		102%	97%	107%
VALOARE PROPUȘĂ	9.904 €	46.000 lei		
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta				



DETERMINAREA VALORII PRIN ABORDARE PRIN VENIT

Abordarea prin venit are la bază următoarele principii de evaluare:

- **substituția** - prezintă interes orice proprietate imobiliară care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză;
 - **anticiparea** - valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a câștigurilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietate așa cum sunt ele percepute de vânzătorii și cumpărătorii tipici;
 - **contribuția** - valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de măsura în care prezența sa adaugă ceva la valoarea globală a proprietății.
- Abordările prin randament se pot împărți în două categorii și anume :
- metode de capitalizare a fluxurilor :
 - metoda MCB (multiplicatorului chiriei brute)
 - metoda capitalizării directe
 - metoda actualizării fluxurilor.

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

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

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

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

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

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

ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

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, salarii, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

rezerve pentru reparații capitale ;

Calculul valorii proprietății

Valoarea proprietății de evaluat se estimează prin capitalizare directă.

Conform acestei metode, valoarea proprietății este :

Apartment 4

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	33,91
Chirie lunara estimata		63
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		756
Total VBP (eur/an)		756
Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		605
Total VBE (EUR/an)		605
Cheltuieli exploatare	10%	60
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		544
Total VNE (EUR/an)		544
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		6.804
rotund		6.882 €
		32.000 LEI

Apartment 3

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	21,30
Chirie lunara estimata		40
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		480
Total VBP (eur/an)		480

Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		384
Total VBE (EUR/an)		384
Cheltuieli exploatare	10%	38
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		346
Total VNE (EUR/an)		346
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		4.320
rotund		4.301 €
		20.000 LEI

Apartament 10

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	13,00
Chirie lunara estimata		20
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		240
Total VBP (eur/an)		240
Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		192
Total VBE (EUR/an)		192
Cheltuieli exploatare	10%	19
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		173
Total VNE (EUR/an)		173
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		2.160
rotund		2.151 €
		10.000 LEI

Apartament 6

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	45,49
Chirie lunara estimata		90
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.080
Total VBP (eur/an)		1.080
Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		864
Total VBE (EUR/an)		864

RAPORT DE EVALUARE

Cheltuieli exploatare	10%	86
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		778
Total VNE (EUR/an)		778
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		9.720
rotund		9.678 €
		45.000 LEI

Apartament 11

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	45,53
Chirie lunara estimata		85
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.020
Total VBP (eur/an)		1.020
Grad de ocupare	80%	80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		816
Total VBE (EUR/an)		816
Cheltuieli exploatare	10%	82
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		734
Total VNE (EUR/an)		734
Rata de capitalizare conform Anexei		8%
Multiplicator		12,50
Valoare randament (EUR)		9.180
rotund		9.248 €
		43.000 LEI

Valoare estimata proprietate prin capitalizarea veniturilor : = **150.000 ron echivalent 32.260euro**

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

RAPORT DE EVALUARE

, aferente veniturilor nete se situează între 6-8 %. Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată de capitalizare de 8 % .

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

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

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	220	700	390
Venit Brut Potential (EUR/an)	2.640	8.400	4.680
Grad de neocupare (15% din VBP)	396	1260	702
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.244	7.140	3.978
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	224	714	398
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.020	6.426	3.580
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	26.000	79.000	45.000
Rata de capitalizare (%)	7,8	8,1	8,0
Rata de capitalizare aleasa conform pietei (%)	8,00		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 8% .

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnadie-strada-stejarului-judetul-sibiu-ID8MTwN.html#63d9757b79>

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-160-mp-in-sibiu-zona-cisnadie-ID6aIVq.html>

<https://www.eurosibimobiliare.ro/Spatii-comerciale/de-vanzare-spatiu-comercial-de-vanzare-in-cisnadie-central-in-Cisnadie-Zona-Cisnadie-I17647.html>

$V = VNE / \text{rata de capitalizare (c)}$

Evaluarea Terenului

RAPORT DE EVALUARE

Corp de proprietate conf. CF 101470

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		19,00	17,00	26,00
Data ofertarii		nov.17	nov.17	nov.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10% -15%		17,10	15,30	22,10
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Restricții legate	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Localizare	Cisnădie -periferic- Piata noua	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	5%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,96	16,07	22,76
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	984,00	3.400	5.000	1.585
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		8%	10%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,39	17,67	23,90
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,39	17,67	23,90
Deschidere (forma)	o deschidere de 50 m	o deschidere de 20	o deschidere de 22	o deschidere de 25
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,97	19,44	21,51
Incadrearea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,97	19,44	21,51
ajustare totală brută		3	4	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		15,1%	24,3%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	19,97	19,97	19,44	21,51

Suprafata teren exclusiv = **984,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,6497**
 Valoare teren exclusiv = **91383 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **91.000 LEI**
 echivalent **19.571 EURO**

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila C , ajustari negative , este situata superior proprietatii de evaluat , in zona rezidentiala , mai aproape de centrul orasului la ,comparabilele B , C ajustari pozitive , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat facilitati.

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractiv

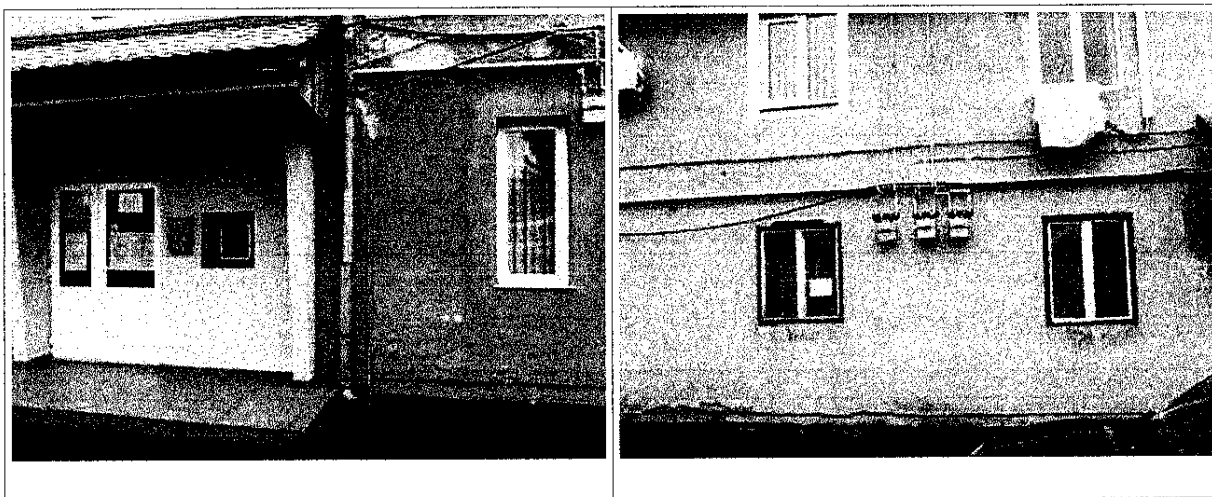
pe piata imobiliara,

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ; nu s-au aplicat ajustari

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

FOTOGRAFII





EVALUARI | AZ

PEA Fe Al Teren Sorin Toma
membru titular ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA: Str. Tulnicului 14,

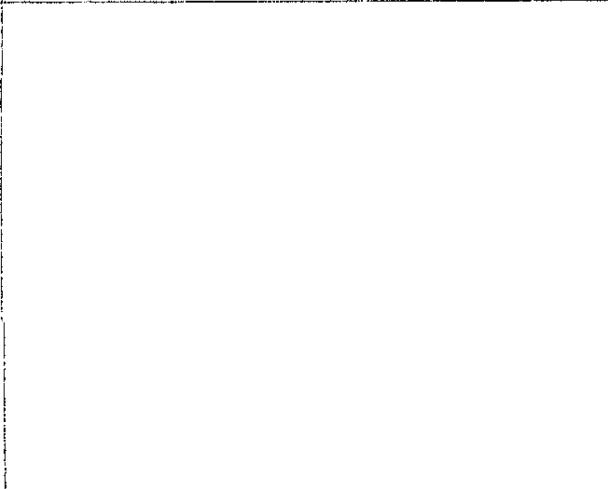
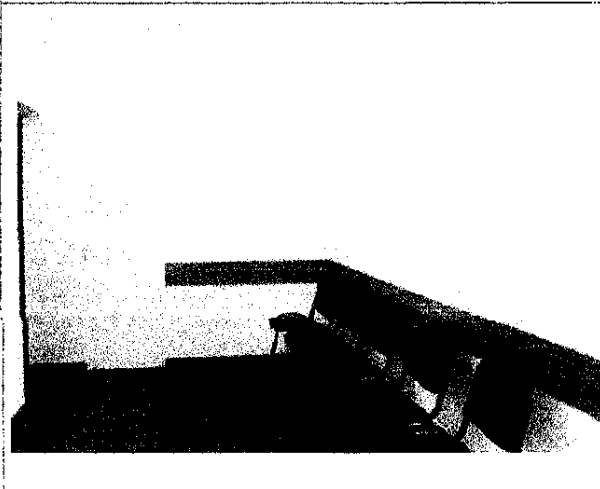
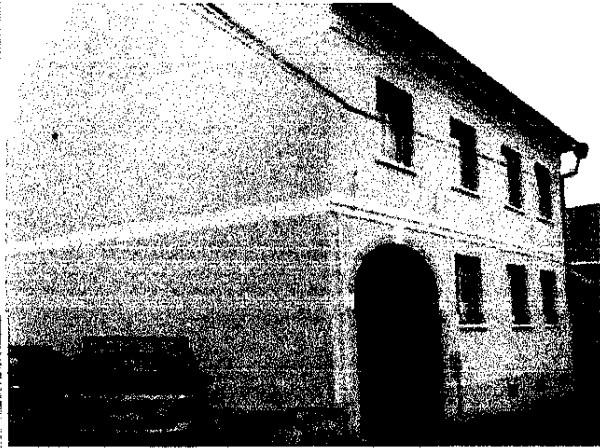
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI: RO 25338660

TEL: +40 0723 006 291

MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE



)

)



10005899175

Carte Funciara Nr. 101470-C1-U13 Comuna/Oraş/Municipiu: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	2073
Zina	04
Luna	03
Anul	2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu
A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 12517

Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 4, Jud. Sibiu

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006/C1-U4 Top: 1184-C1-U4	-	33,91	6,52%	5,83%	Situat in corpul de clădire C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11052 / 10/03/2009		
Hotarare nr. 15/2009, din 01/01/2009 emis de Cisnădie (Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 30.503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	A1
B2	Cu mentinerea dreptului de administrare operativa, in favoarea : CONSILIUL LOCAL CISNADIE, inch. 38.413/2008 cf	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

)

)

)

()



2478239

Carte Funciară Nr. 101470 Comuna/Oras/Municipiu: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	20716
Ziua	14
Luna	05
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 52112

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt.	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006 Top: 1184	984	Construcția C1 înscrisă în CF 101470-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 101470-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38413 / 03/07/2008	
Act nr. H.C.L. Cisnădie 174 din 2008;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 30503/2008 cf, dobândit prin Lege, cota actuala 1317391/2310000 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112)
B2	Drept de administrare operativa, in favoarea: Consiliul Local Cisnădie OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112) rad. pt. ap. 1, rad. pt. ap. 7, rad. pt. ap. 8
62184 / 18/12/2009	
Act Notarial nr. 1250, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN , CIF:20543745 OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2
B4	Se noteaza interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire ca către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, în favoarea: OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2
62247 / 21/12/2009	
Act Notarial nr. 1257, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (conținut de vânzare și cumpărare);	
B6	Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical
62433 / 21/12/2009	
Act Notarial nr. 1255, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL-DR. FARCAS IOAN GABRIEL , CIF: 55660 OBSERVATII: cota de 236/10000 reprezinta cota de 2,36% aferenta ap. 15
B8	Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 236/10000 aferenta ap. 15, în favoarea: ORASULUI CISNADIE
62182 / 18/12/2009	
Act Notarial nr. 1246, din 16/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 5

)

)

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
actuala 38846/2310000		
1) CABINET MEDICAL MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA, CIF:107471 <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3</i>		
B10	se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, în favoarea: Orasului Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3</i>	A1
62902 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1265, din 21/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B11	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 193891/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1</i>		
B12	se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical în favoarea Orasului Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: cu privire la cota de 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1</i>	A1
62905 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1269, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B13	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 54516/2310000	A1 / B.14
1) CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA, CIF:2480604323925 <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13</i>		
B14	Se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13, în favoarea: ORASULUI CÎSNĂDIE <i>OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13</i>	A1
62903 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1267, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B15	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 5209/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DENTARA - DR. POPA ADRIAN VASILE, CIF: 20543053 <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5</i>		
B16	Se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5 în favoarea: Orasului Cîsnădie <i>OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5</i>	A1
62908 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1270, d n 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B17	Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlul drept cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 54516/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,36% din 984 mp teren aferent ap. 14</i>		
B18	Se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 14 în favoarea: ORASUL CÎSNĂDIE	A1
62250 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1256, d n 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B19	Intabulare drept de PROPRIETATE Cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 36267/2310000	A1 / B.20
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS, CIF:20470171 <i>OBSERVAȚII: cota reprezintă 1/2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1</i>		
B20	Se notează interdicția de instrainare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, în favoarea: Orasul Cîsnădie	A1

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,14% aferenta ap. nr. 1		
62183 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 1249, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B22	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1
24778 / 05/05/2010		
Act Notarial nr. 513, din 04/05/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. MESTER ELENA LAVINIA OBSERVATII: Asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1 / B.25, B.26
B25	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9 in favoarea: Municipiul Sibiu	A1
B26	interdictie de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune a proprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 38346/2310000 1) CABINET MADICAL MEDICINA GENERALA - DR. VOINESCU IOANA IVONNE OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent ap.3.	A1
B28	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1
B29	Se noteaza interdictie de instrainare si grevare asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea Orasului Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1
6757 / 07/02/2012		
Act Notarial nr. 104, din 06/02/2012 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (adresa nr.644/23.01.2012 emisa de Promaria Orasului Cisnădie);		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CMI MEDICINA DE FAMILIE SI MEDICINA DE INTREPRINDERE - LICSIANDRA MIHAILA MIOARA, CIF:20500493 OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1
34490 / 14/06/2012		
Act Notarial nr. 1442, din 08/06/2012 emis de NP TOLCIU MARIANA IONELA;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 204666/2310000 1) CABINET MEDICAL OFTALMOLOGIE - DR. IONUS ANUTA, Cabinet Medical individual OBSERVATII: cota reprezinta 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B32	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B33	se noteaza interdictia de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008 asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
77970 / 12/12/2013		

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 2727, din 11/12/2013 emis de NP Bexa S. Simion;		
B36	se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumparator pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1
39495 / 05/06/2014		
Act Notarial nr. 513, din 05/06/2014 emis de NP PILOIU DELIA CORNELIA (act administrativ nr. 1085/03-06-2014 emis de COLEGIUL MEDICILOR DIN SIBIU);		
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64218/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1 / B.39
B39	Se notează calitatea de bun propriu a proprietății Bogdan Mirela de sub B 38, cu privire cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie, imobilul fiind destinat exercitării profesiei de medic, cu specialitatea diabet zaharat, hipertensiune și boli metabolice OBSERVAȚII: cu privire cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1
42831 / 24/06/2014		
Act Notarial nr. 1063, din 23/06/2014 emis de NP Bexa S. Simion;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 59829/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie	A1
B42	Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumparator pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie	A1
41930 / 18/06/2015		
Act Notarial nr. 372, din 13/03/2015 emis de N.P. Bexa Mihai;		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36267/2310000 1) LOMNĂȘANU NICOLETA - SIMONA OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 din 3,14% aferent ap.1 înscrts în CF 101470-C2-U3 Cîsnădie	A1
B52	cu menținerea interdicțiilor de sub B6	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:17000 RON, dobandit prin Conventie, cota actuala 83/5000 1) ORAS CİSNADIE OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4006 Top: 1184	984	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	984	-	-	1184	curte

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța Interna nr.326961/14-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-03-2017

Data eliberării,

15.03.2017

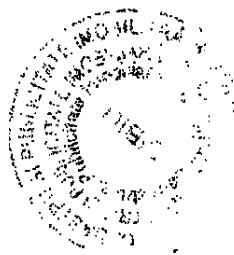
Asistent Registrator,

MONICA BARBUS

(parafa și semnătura)

Referent:

(parafa și semnătura)

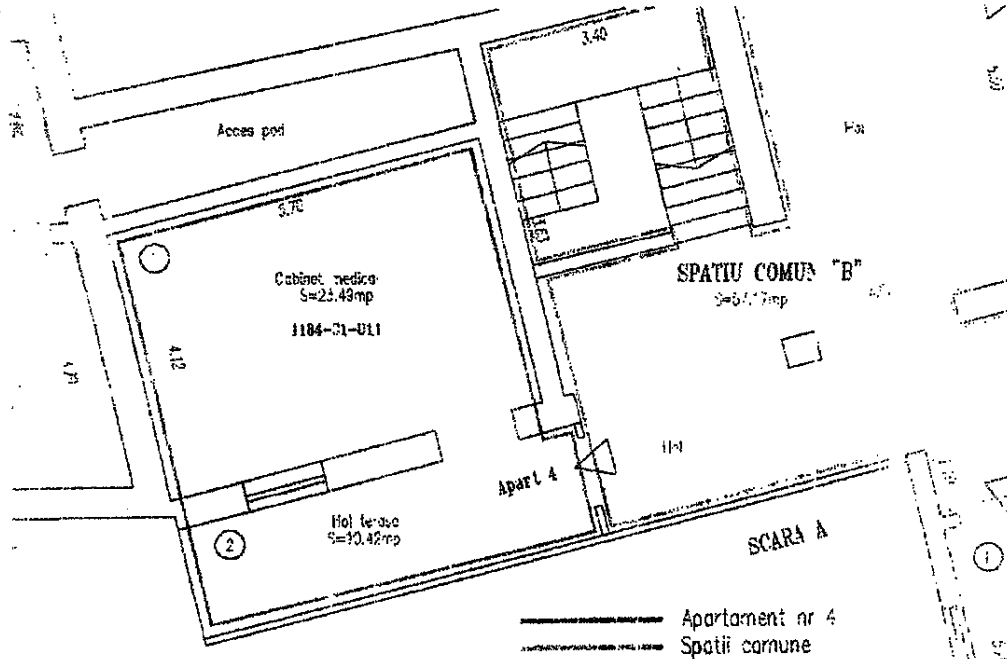


)

)

RELEVÉU APARTAMENT nr 4
Scara 1:100

Nr. cadastral terenul	Nr. top	Supraf. masurata	Adresa imobilului
4006	A+1 top 1184	984 mp	Cisnădie, str. Cindrel, nr 27 Proprietar:
Cartea Funciara colectiva Nr	12112 Cisnădie	U.A.T.	Cisnădie
Cod unitate individuala (U)	1184-C1-U4	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Supraf. utila [mp]
1	Cabinet medical	23.48
2	Hol	10.42
Suprafata utila=33.91 mp		
Suprafata totala=33.9 mp		
Cota-parte indiviza din constructie [%] : 6.52		
Cota-parte indiviza din din teren [%] : 5.83		

Executant
Ing. N. MOCANU
Geodez cu drept de semnatura
Neculai MOCANU
Gradul I
* 123 *

Receptionat:

A.N.C.P.I.-O.C.P.I. SIFU
BIROUL DE CARTE FUNCIARA SIFU
DOBAR NR. 626721

)

)



Carte Funciară Nr. 101470-C1-U15 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

10005939076

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	29723
Ziua	14
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu****A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 12530

Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 3, Jud. Sibiu

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U3 Top: 1184-C1-U3	-	-	4,10%	3,66%	ap. situat in corp de clădire C 1, suprafata utila pe apartament 21,30 mp, cota parte indiviza pe constructie 4,10 %, cota parte indiviza teren 3,66 %

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11052 / 10/03/2009	
Act nr. H.C.L. Cisnădie nr. 15/2009, din 01/01/2009 emis de -;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE inch. 30503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE
B2	Drept de administrare operativa in favoarea : CONSILIUL LOCAL CISNADIE-inch. 38413/2008 cf

C. Partea III. SARCINI .

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

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 3, Jud. Sibiu

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

Nr. c.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A.	CAD: 400-C1-U3 Top: 118-C1-U3	-	-	4,10%	3,66%	ap. situat in corp de clădire C 1, suprafața utilă pe apartament 21,30 mp, cota parte indiviză pe construcție 4,10 %, cota parte indiviză teren 3,66 %

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

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

S-a achitat taxa de 20 RON, -Chitanța internă nr.326964/14-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-03-2017

Data eliberării,


17/3

Asistent Registrator,

ADINA FRATIȚI


 (parafa și semnătura)

Referent,


 (parafa și semnătura)


)

)



2478239

Carte Funciară Nr. 101470 Comuna/Oraș/Municipiul: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu**

Nr.	2012
Ziua	15
Luna	03
Anul	2012

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 12/12

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006 Top: 1184	984	Construcția C1 înscrisă în CF 101470-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 101470-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38413 / 03/07/2008		
Act nr. H.C.L. Cisnădie 174 din 2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 30503/2008 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1317391/2310000 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112)	A1 / B.5, B.5, B.7, B.9, B.11, B.13, B.15, B.17, B.19, B.21, B.24, B.31, B.35, B.41
B2	Drept de administrare operativa, în favoarea: Consiliul Local Cisnădie OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112) rad. pt. ap. 1, rad. pt. ap. 7, rad. pt. ap. 8	A. / B.5, B.37
62184 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 1250, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA.		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN, CIF:20543745 OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1 / B 4
B4	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat în scopul desfasurarii activitatii medicale și/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, în favoarea: OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1
62247 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1257, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (contract de vânzare cumpărare);		
B6	Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical	A1
62433 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1255, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA.		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL-DR. FARCAS IOAN GABRIEL, CIF:20435660 OBSERVATII: cota de 236/10000 reprezinta cota de 2,36% aferenta ap.15	A1 / B.8
B8	Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 236/10000 aferenta ap.15, în favoarea: ORASULUI CISNADIE	A1
62182 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 1246, din 16/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA:		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 5

)

)

Inscrieri prioritare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
actuala 346/2310000		
1) CABINET MEDICAL MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA, CIF:107471 OBSEVATI: cota reprezintă 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3		
B10	se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cîsnădie OBSEVATI: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3	A1
62902 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1265, din 21/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 98891/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN OBSEVATI: cota reprezinta 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1		
B12	se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical in favoarea Orasului Cîsnădie OBSEVATI: cu privire la cota de 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1	A1
62905 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1269, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4516/2310000	A1 / B.14
1) CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA, CIF:2480604323925 OBSEVATI: cota reprezinta 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13		
B14	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13, in favoarea: ORASULUI Cîsnădie OBSEVATI: asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13	A1
62903 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1267, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 209/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DENTARA - DR. POPA ADRIAN VASILE, CIF: 20543753 OBSEVATI: cota reprezinta 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5		
B15	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5 in favoarea: Orasului Cîsnădie OBSEVATI: asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5	A1
62908 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1270, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA OBSEVATI: cota reprezinta 2,36% din 984 mp teren aferent ap. 14		
B18	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 14 in favoarea: ORASUL Cîsnădie	A1
62250 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1256, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36267/2310000	A1 / B.20
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS, CIF:20470171 OBSEVATI: cota reprezinta 1/2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1		
B20	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, in favoarea: Orasul Cîsnădie	A1

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,14% aferenta ap. nr. 1		
62183 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 1249, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B22	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1
24778 / 05/05/2010		
Act Notarial nr. 513, din 04/05/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. MESTER ELENA LAVINIA OBSERVAȚII: Asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1 / B.25, B.26
B25	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9 in favoarea: Municipiul Sibiu	A1
B26	Interdictie de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune a proprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 38346/2310000 1) CABINET MADICAL MEDICINA GENERALA - DR. VOINESCU IOANA IVONNE OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent ap. 3.	A1
B28	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cisnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1
B29	Se noteaza interdictie de instrainare și grevare asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea Orasului Cisnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1
6757 / 07/02/2012		
Act Notarial nr. 104, din 06/02/2012 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (adresa nr. 142, 13.01.2012 emisa de Primaria Orasului Cisnădie);		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CMI MEDICINA DE FAMILIE SI MEDICINA DE INTREPRINDERE - LICSIANA MIHAELA MIOARA, CIF:20500493 OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	
34490 / 14/06/2012		
Act Notarial nr. 1442, din 08/06/2012 emis de NP TOLCIU MARIANA IONELA;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 204666/2310000 1) CABINET MEDICAL OFTALMOLOGIE - DR. IONUS ANUTA, Cabinet Medical individual OBSERVAȚII: cota reprezinta 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B32	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B33	se noteaza interdictia de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008 asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
77970 / 12/12/2013		

)

)

Inscrieri prietoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 2727, din 11/12/2013 emis de NP Bexa S. Simion;		
B36	se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cișnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cișnădie	A1
39495 / 06/06/2014		
Act Notarial nr. 513, din 05/06/2014 emis de NP PILOIU DELIA CORNELIA (act administrativ nr. 1085/03-06-2014 emis de COLEGIUL MEDICILOR DIN SIBIU.);		
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64218/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cișnădie	A1 / B.39
B39	Se notează calitatea de bun propriu a proprietarei Bogdan Mirela de sub B 38, cu privire cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cișnădie, imobilul fiind destinat exercitării profesiei de medic, cu specialitatea diabet zaharat, nutriție și boli metabolice OBSERVAȚII: cu privire cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cișnădie	A1
42831 / 24/06/2014		
Act Notarial nr. 1063, din 23/06/2014 emis de NP Bexa S. Simion;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 59829/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita OBSERVAȚII: cota reprezintă 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cișnădie	A1
B42	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cișnădie OBSERVAȚII: asupra cotei de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cișnădie	A1
41930 / 18/06/2015		
Act Notarial nr. 372, din 13/03/2015 emis de N.P. Bexa Mihai;		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36237/2310000 1) LOMBASANU NICOLETA - SIMONA OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 din 3,14% aferent ap.1 Inscris in CF 101470-C2-U3 Cișnădie	A1
B52	cu menținerea interdicțiilor de sub B6	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:17000 RON, dobandit prin Conventie, cota actuala 83/5000 1) ORAS CISNADIE OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4006 Top: 1184	984	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.****Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	984	-	-	1184	curte

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.326964/14-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-03-2017

Data eliberării,

16-03-2017

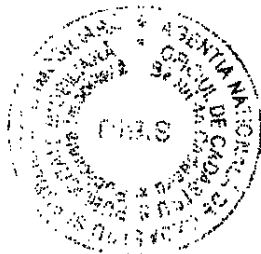
Asistent Registrator,

ADINA FRATIȚI

(pârâfa și semnătura)

Referent,

(pârâfa și semnătura)

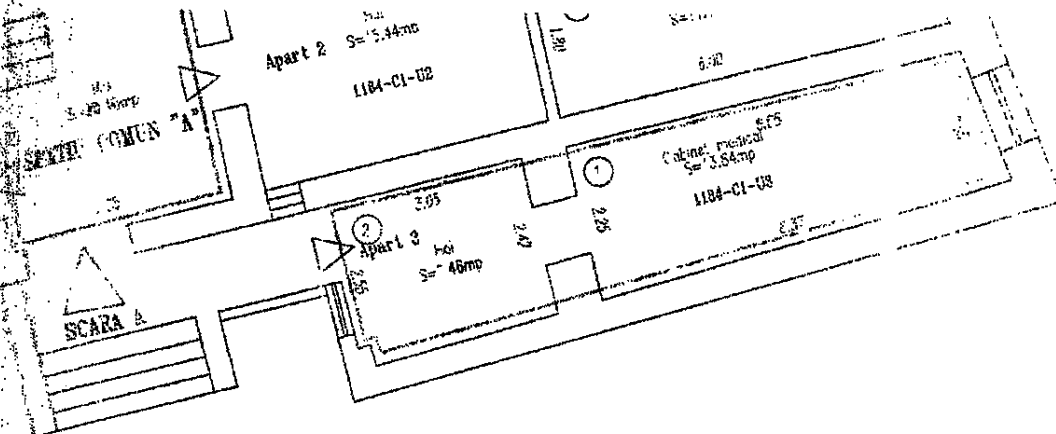


)

)

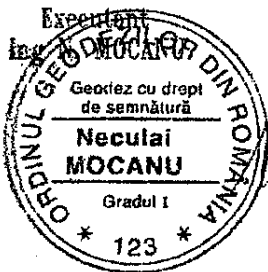
RELEVEU APARTAMENT nr 3
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Nr. top	Suprafata masurata	Adresa imobilului
4006	A+1 top 1184	984 mp	Proprietar:
Cartea Funciara colectiva Nr	12112 Cisnadia	U.A.T.	Cisnadia
Cod unitate individuala (U)	1184-C1-U3	CF individuala	



----- Apartament nr 3
----- Spatii comune

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata	Uta
1	Cabinet medical	3.64	4
2	Hai	7	6
	Suprafata utila=21.30 mp		
	Suprafata totala=21.30 mp		
	Cota-parte indiviza din constructie (%) : 4.10		
	Cota-parte indiviza din din teren (%) : 3.66		



Receptionat:

)

)



10005839395

Carte Funciară Nr. 101470-C1-U14 Comuna/Oras/Municipiu: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	20703
Ziua	14
Luna	03
Anul	2017

ANCPI
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12543

Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 10, Jud. Sibiu

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

Nr. cf.	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U10 Top: 1184-C1-U10	-	13	2,50%	2,23%	Situat în corpul de cladire C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
11052 / 10/03/2009		
Hotărâre nr. 15/2009, din 01/01/2009 emis de Cisnădie (Documentația cadastrală avizată și recepționată de OCPI Sibiu cu nr. 49/2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- inch. 30.503/2008 cf, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	A1
B2	Cu menținerea dreptului de administrare operativă în favoarea : CONSILIUL LOCAL CISNADIE - inch. 38.413/2008 cf	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 10, Jud. Sibiu**

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U10 Top: 1184-C1-U10	-	13	2,50%	2,23%	Situat in corpul de clădire C1

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.326956/14-03-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-03-2017

Data eliberării,

15/03/2017

Asistent Registrator,

MONICA BARBUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

)

)



2478239

Carte Funciară Nr. 101470 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr.	20703
Ziua	14
Luna	03
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:12112

Adresa: Loc. Cișnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt.	Nr. cadastru	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD. 101470-01	984	Construcția C1 înscrisă în CF 101470-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 101470-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Descrierea privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
62113 / 03/07/2008 Act Notarial nr. H.C.L. Cisnădie 174 din 2008;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 30503/2008 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1317391/2310000 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12112)	A1 / B.3, B.5, B.7, B.9, B.11, B.13, B.19, B.21, B.24, B.31, B.35, B.41
B2 Drept de administrare operativa, în favoarea: Consiliul Local Cisnădie OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12112) rad. pt. ap. 1, rad.pt.ap.7, rad. pt. ap. 8	A1 / B.5, B.37
62184 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 1250, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN, CIF:20543745 OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1 / B.4
B4 Se noteaza interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire ca către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, în favoarea: OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1
62247 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 1257, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (contract de vânzare - cumpărare):	
B6 Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical	A1
62433 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 1255, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54816/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL-DR. FARCAS IOAN GABRIEL, CIF:20455660 OBSERVAȚII: cota de 236/10000 reprezinta cota de 2,36% aferenta ap.15	A1 / B.8
B8 Se notează interdicția de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 236/10000 aferenta ap.15, în favoarea: ORASULUI CISNADIE	A1
62182 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 1246, din 16/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 5

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	actuala 38346/2310000	
	1) CABINET MEDICAL MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA , CIF:107471 <i>OBSERVATII: cota reprezintă 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3</i>	
B10	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cisnădie <i>OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3</i>	A1
62902 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1265, din 21/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 198891/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN <i>OBSERVATII: cota reprezinta 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C1</i>	
B12	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical in favoarea Orasului Cisnădie <i>OBSERVATII: cu privire la cota de 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C1</i>	A1
62905 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1269, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000	A1 / B.14
	1) CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA , CIF:2480504323925 <i>OBSERVATII: cota reprezinta 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13</i>	
B14	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13, in favoarea: ORASULUI CISNADIE <i>OBSERVATII: asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13</i>	A1
62903 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1267, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 55209/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DENTARA - DR. POPA ADRIAN VASILE , CIF: 20543753 <i>OBSERVATII: cota reprezinta 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5</i>	
B16	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5 in favoarea: Orasului Cisnădie <i>OBSERVATII: asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5</i>	A1
62908 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1270, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA <i>OBSERVATII: cota reprezinta 2,36% din 984 mp teren aferent ap. 14</i>	
B18	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 14 in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1
62250 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1256, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36267/2310000	A. / B.20
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS , CIF:20470171 <i>OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1</i>	
B20	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, in favoarea: Orasul Cisnădie	A1

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: supra cotei de 1/2 parte din cota de 3,14% aferenta ap. nr. 1		
52183 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 19, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
622	Se notează interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2, in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1
24778 / 05/05/2010		
Act Notarial nr. 511, din 04/05/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
324	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/2310000	A1 / B.25, B.26
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. MESTER ELENA LAVINIA		
OBSERVAȚII: Asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9		
325	Se noteaza interdicție de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9 in favoarea: Municipiul Sibiu	A1
interdicție de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune a proprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9		
2733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
327	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 38346/2310000	A1
1) CABINET MADICAL MEDICINA GENERALA - DR. VOINESCU IOANA IVONNE		
OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent ap.3.		
328	Se noteaza interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasul Cisnădie	A1
OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3		
329	Se noteaza interdicție de instrainare si grevare asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea Orasului Cisnădie	A1
OBSERVAȚII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3		
6757 / 07/02/2012		
Act Notarial nr. 104, din 06/02/2012 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (adresa nr.644/23.01.2012 emisa de Promaria Orasului Cisnădie);		
330	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000	A1
1) CMI MEDICINA DE FAMILIE SI MEDICINA DE INTREPRINDERE - LIC SANDRA MIHAELA		
MIOARA, CIF:20500493		
OBSERVAȚII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2		
34490 / 14/06/2012		
Act Notarial nr. 1442, din 08/06/2012 emis de NP TOLCIU MARIANA IONELA;		
331	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 204666/2310000	A1
1) CABINET MEDICAL OFTALMOLOGIE - DR. IONUS ANUTA, Cabinet Medical Individual		
OBSERVAȚII: cota reprezinta 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie		
332	Se noteaza interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
OBSERVAȚII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie		
333	Se noteaza interdicția de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008 asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
OBSERVAȚII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului1 din CF 101470-C1-U9 Cisnădie		
77970 / 12/12/2013		

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 2727, din 11/12/2013 emis de NP Bexa S. Simion;		
B36	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnădie <i>OBSERVATII: asupra cotei de 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnădie</i>	A1
39495 / 06/06/2014		
Act Notarial nr. 513, din 05/06/2014 emis de NP PILOIU DELIA CORNELIA (act administrativ nr. 1085/03-11E-2014 emis de COLEGIUL MEDICILOR DIN SIBIU);		
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 64218/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita <i>OBSERVATII: cota reprezinta 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnădie</i>	A1 / B.39
B39	Se noteaza calitatea de bun propriu a proprietarei Bogdan Mirela de sub B 38, cu privire cota de 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnădie, Imobilul fiind destinat exercitarii profesiei de medic, cu specialitatea diabet zaharat, nutritie si boli metabolice <i>OBSERVATII: cu privire cota de 2,78% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cisnădie</i>	A1
42831 / 24/06/2014		
Act Notarial nr. 1063, din 23/06/2014 emis de NP Bexa S. Simion;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 59829/2310000 1) BOGDAN MIRELA , casatorita <i>OBSERVATII: cota reprezinta 2,59% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cisnădie</i>	A1
B42	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 2,59% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cisnădie <i>OBSERVATII: asupra cotei de 2,59% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cisnădie</i>	A1
41930 / 18/06/2015		
Act Notarial nr. 372, din 13/03/2015 emis de N.P. Bexa Mihai;		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36267/2310000 1) LOMNASANU NICOLETA - SIMONA <i>OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 din 3,14% aferent ap.1 inscris in CF 101470-C2-U3 Cisnădie</i>	A1
B52	cu mentinerea interdictiilor de sub B6	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:17000 RON, dobandit prin Conventie, cota actuala 83/5000 1) ORAS CISNADIE <i>OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3</i>	A1

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4006 Top: 1184	984	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL
Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categoria folosință	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curte construcții	984	-	-	1184	curte

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.326956/14-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-03-2017

Data eliberării,

15-03-2017

Asistent Registrator,

MONICA BARBUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

)

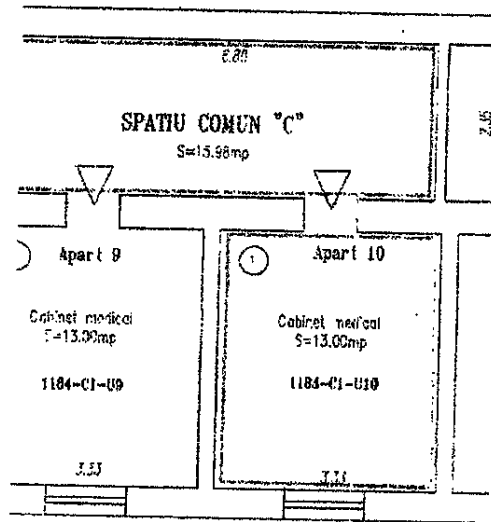
)

RELEVÉU APARTAMENT nr 10

Scala 1:100

S.B.E. 10/08

Top	Supraf masurata	Adresa imobilului	
Top 1184	984 mp	Cisnădie, str Cindrelu nr 47 Proprietar:	
Activa Nr	12112 Cisnădie	U.A.T.	Cisnac
Adresa (U)	1184-C1-U10	CF individuala	



----- Apartament nr 10
 ----- Spatii comune

Nr. incapere	Denumire incapere.	Supraf utila [mp]
1	Cabinet medical	13.00
	Suprafata utila=13.00 mp	
	Suprafata totala=13.00 mp	
	Cota-parte indiviza din constructie [%] : 2.50	
	Cota-parte indiviza din din teren [%] : 2.23	

Receptionat: _____

Executant
 Ing. **GEO MOCANU**
 Geodez cu drept
 de semnatura
Neculai MOCANU
 Gradul I
 * 123 *

G. Mocanu
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. SIBIU
 BIROUL DE CARTE FUNCIONARA SIBIU
 DOSAR NR. 62672/31.10.08

)

)



10005897639

Carte Funciară Nr. 101470-C1-U12 :Comun.: Oraș/Munic. Pat. Cîsnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	2179
Zona	14
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu****A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 11531

Adresa: Loc. Cîsnădie, Ap. 6, Jud. Sibiu

Părți comune: Pentru corpul de clădire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii, 1 etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundatia, peretii exteriori si despartitori, planseele intre nivele, podul si accesul la p. d. acoperisul, scocariile, burlanele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze, telefonice, pentru fiecare apartament

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U6 Top: 1184-C1-U6	-	-	8,75%	7,82%	apartament 6

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1.1052 / 10/03/2009	
Act nr. HCL 49/2006, din 01/01/2006 emis de Consiliul Local Cîsnădie:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE inch.30.506/2008 cf. dobandit prin: Lege, cota actuala 1/1
	1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CİSNADIE
B2	cu mentinerea dreptului de administrare operativa, in favoarea: CONSILIUL LOCAL CİSNADIE, inch.38.413/2008 cf

C. Partea III. SARCINI .

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

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 6, Jud. Sibiu

Părți comune: Pentru corpul de clădire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, wc, hol. Fundația, pereții exteriori și despartitori, plansele între nivele, podul și accesul la pod, acoperișul, scocurile și bușlănele pentru scurgerea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 400/01-U6 [Ter. 118/01-U6]	-	-	8,75%	7,82%	apartament 6

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.326959/14-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
15-03-2017

Asistent Registrator,
DORINA DOBRESCU

Referent.

Data eliberării,

(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)



)

)



2478239

Carte Funciara Nr. 101470 Comuna /Oras/Municipiu. Cisnadia

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	101470
Supr.	14
Lotus	14
Antp	2008

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 124

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006 Top: 1184	984	Construcția CI înscrisă în CF 101470-CI; Construcția C2 înscrisă în CF 101470-C2

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38413 / 03/07/2008 Act nr. H.C.L. Cisnădie 174 din 2008;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 30503/2008 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1317391/2310000 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112)	A1 / B.1, B.5, B.7, B.9, E.11, E.15, E.19, E.21, E.24, B.31, E.35, E.41
B2 Drept de administrare operativa, in favoarea: Consiliul Local Cisnădie OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12112) rad. pt. ap. 1, rad. pt. ap. 7, rad. pt. ap. 8	A1 / B.5 E.17
62184 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 1250, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODOR:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN, CIF:20543745 OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1 / E.4
B4 Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2. in favoarea: OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2	A1
62247 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 1257, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODOR (contract de vanzare-cumparare):	
B6 Se notează interdicția de instrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical	A1
62433 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 1255, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODOR:	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL-DR. FARCAS IOAN GABRIEL, CIF:2055666 OBSERVATII: cota de 236/10000 reprezinta cota de 2.36% aferenta ap.15	A1 / E.8
B8 Se notează interdicția de instrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical, asupra cotei de 236/10000 aferenta ap.15, in favoarea: ORASULUI CISNADIE	A1
62182 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 1246, din 16/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODOR:	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 1

)

)

Inscrieri primare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	actuala 3. 246/2310000	
	1) CABINET MEDICAL MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA, CIF:107471 OBSEF ATII: cota reprezintă 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3	
B10	se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de către cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea: Orasului Cîșnădie OBSEF ATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3	A1
62002 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1265, din 21/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B11	Intabulara drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1. 8891/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN OBSEF ATII: cota reprezinta 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1	
B12	se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical in favoarea Orasului Cîșnădie OBSEF ATII: cu privire la cota de 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1	A1
62005 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1269, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B13	Intabulara drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5. 516/2310000	A1 / B.14
	1) CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA, CIF:2480604323925 OBSEF ATII: cota reprezinta 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13	
B14	Se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13, in favoarea: ORASULUI Cîșnădie OBSEF ATII: asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 13	A1
62003 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1267, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B15	Intabulara drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5. 209/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DENTARA - DR. POPA ADRIAN VASILE, CIF: 2054753 OBSEF ATII: cota reprezinta 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5	
B16	Se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5 in favoarea: Orasului Cîșnădie OBSEF ATII: asupra cotei de 2,39 % teren aferent apartamentului nr. 5	A1
62008 / 23/12/2009		
Act Notarial nr. 1270, din 22/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B17	Intabulara drept de PROPRIETATE cu titlul drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 54516/2310000	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA OBSEF ATII: cota reprezinta 2,36% din 984 mp teren aferent ap. 14	
B18	Se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,36 % teren aferent apartamentului nr. 14 in favoarea: ORASUL Cîșnădie	A1
62250 / 21/12/2009		
Act Notarial nr. 1256, din 18/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B19	Intabulara drept de PROPRIETATE Cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36267/2310000	A1 / B.20
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS, CIF:2047011 OBSEF ATII: cota reprezinta 1/2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1	
B20	Se notează: interdicția de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, in favoarea: Orasului Cîșnădie	A1

)

)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,14% aferenta ap. nr. 1		
62183 / 18/12/2009		
Act Notarial nr. 1249, din 17/12/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B22	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire ca catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2. in favoarea: ORASUL CISNADIE	A1
24778 / 05/05/2010		
Act Notarial nr. 513, din 04/05/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/2310000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR. MESTER ELENA LAVINIA OBSERVATII: Asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1 / B.25, B.26
B25	Se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9 in favoarea: Municipiul Sibiu	A1
B26	Interdictie de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune a proprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008, asupra cotei de 2,23% teren aferent ap. nr. 9	A1
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 1160, din 25/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 38346/2310000 1) CABINET MADICAL MEDICINA GENERALA - DR.VOINESCU IOANA MARIA OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 din 3,32% teren aferent ap.3.	A1
B28	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3. in favoarea: Orasului Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr.	A1
B29	Se noteaza interdictie de instrainare si grevare asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea Orasului Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr.	A1
6757 / 07/02/2012		
Act Notarial nr. 104, din 06/02/2012 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA (adresa nr. 644/231000000) emisa de Propriara Orasului Cisnădie);		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 48510/2310000 1) CMI MEDICINA DE FAMILIE SI MEDICINA DE INTREPRINDERE LICANDRA IONELA MIOARA, CIF:20500493 OBSERVATII: cota reprezinta 1/2 parte din cota de 420/1000 parte teren aferent a nr. 2	A1
34490 / 14/06/2012		
Act Notarial nr. 1442, din 08/06/2012 emis de NP TOLCIU MARIANA IONELA;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 204666/2310000 1) CABINET MEDICAL OFTALMOLOGIE - DR. IONUS ANUTA, Cabinet Medical Individual OBSERVATII: cota reprezinta 8.86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B32	se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere sau folosire de catre cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau activitatilor conexe actului medical asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
B33	se noteaza interdictia de instrainare prin vanzare a spatiului medical si a terenului aferent fara exercitarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor vecini care au calitatea de medici prevazuta de art. 3 al. 1 din O.U.G. nr. 68/2008 asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie OBSERVATII: asupra cotei de 8,86% din suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului din CF 101470-C1-U9 Cisnădie	A1
77970 / 12/12/2012		

)

)

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 2727 din 11/12/2013 emis de NP Bexa S. Simion:		
B36	se notează înregistrarea de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie OSSEF ATII: cotei de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1
39495 / 06/04/2014		
Act Notarial nr. 513 din 02/06/2014 emis de NP PILOIU DELIA CORNELIA (act administrativ nr. 1085/03-06-2014 emis de COLEGIUL JUDĂȚĂNESC AL JUDĂȚII SIBIU:);		
B38	Intabularea dreptului de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actului: 642000 1) BOGDAN MIRELA casatorita OSSEF ATII: cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1 / B.39
B39	Se notează cărele bun propriu a proprietarei Bogdan Mirela de sub B 38 cu o cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie, imobilul fiind destinat activității profesiei de medic, cu specialitatea diabet zaharat, nutriție și boli metabolice OSSEF ATII: cota de 2,78% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-U10 Cîsnădie	A1
42831 / 24/09/2014		
Act Notarial nr. 1063 din 06/06/2014 emis de NP Bexa S. Simion:		
B41	Intabularea dreptului de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actului: 590000 1) BOGDAN MIRELA casatorita OSSEF ATII: cota de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie	A1
B42	Se notează înregistrarea de înstrăinare, închiriere sau folosire de către cumpărător pentru activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activităților conexe actului medical asupra cotei de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie OSSEF ATII: cota de 2,59% din suprafața de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie	A1
41930 / 18/03/2015		
Act Notarial nr. 372 din 03/03/2015 emis de N.P. Bexa Mihai:		
B51	Intabularea dreptului de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actului: 300000 1) LOMBARSA LETA - SIMONA OSSEF ATII: cota de 1/2 din 3,14% aferent ap.1 inscris in CF 101470-C2-U3 Cîsnădie	A1
B52	cu menținerea celor de sub B6	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind drepturile de proprietate, drepturile de garanție și sarcini		Referințe
62733 / 26/11/2010		
Act Notarial nr. 116 din 21/11/2010 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA:		
C1	Intabularea dreptului de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actului: 17000 RON 1) ORAS CÎSNĂDIE OSSEF ATII: cota de 1/2 parte din cota de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	A1

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Sup
CAD: 4006	
Top: 1184	

Suprafața este dete

(mp)*	Observații / Referințe

ă în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

pentru acest imobil nr. 1184

Date referitoare

Crt	Categorie folosință	Intra vilan
1	curți construcții	-

Teren

Sup	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
	-	-	1184	curte

Certific că prezentul e birou.

Prezentul extras de care se stăg dreptur susceptibile de orice S-a achitat tariful de publicitate imobiliară

corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de birou.

Cartea funciară este valabilă la autentificarea de către notarul public a actelor juridice care se precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar în înțele prezentate sunt în vigoare, în condițiile legii.

Actul nr. 1184, -Chitanța internă nr.326959/14-03-2017 în suma de 2000 lei, pentru serviciul de cadastru nr. 272.

Data soluționării,
15-03-2017

Data eliberării,

15.03.2017

Asistent Registrator,
DORINA DOBREȘCU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



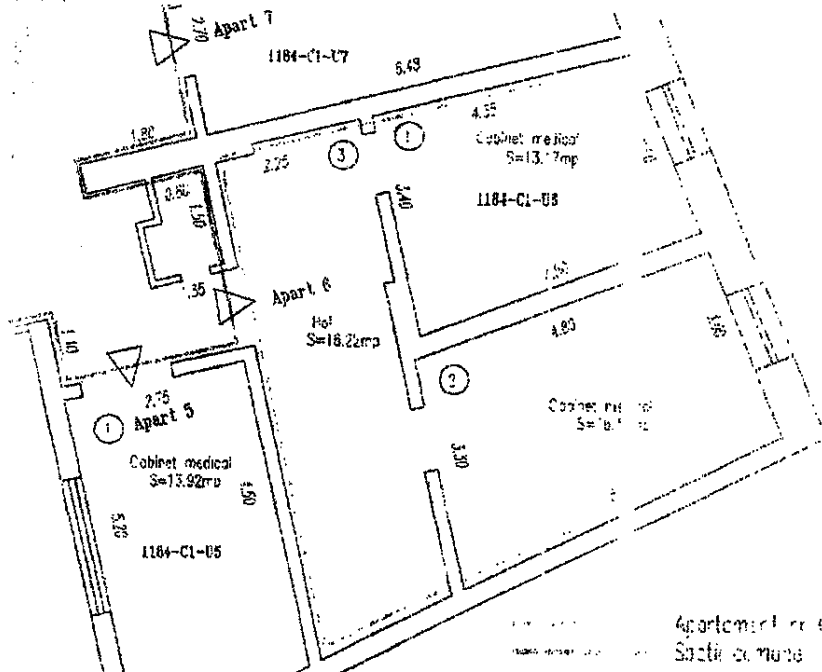
)

)

PLANUL APARTAMENT nr 6

Scara 1:100

Supraf masurata	Adresa imobilului
984 mp	Cisnadia, str Ondreiu nr 47 Preparator:
12112 Cisnadia	U.A.T.
1184-C1-U6	CF individuala



Denumire incapere	Supraf. mp	Cota
Cabinet medical	13.7	7
Cabinet medical	13.92	7
Hol	16.22	2
Suprafata utila=45.49 mp		
Suprafata totala=45.49 mp		
Cota-parte indiviza din constructie [%]: 8.75		
Cota-parte indiviza din din teren [%]: 7.82		

Executant
Ing. **MOȘCĂ**
Găsește cu drept
de semnătură
**Neculai
MOȘCANU**
Gradul I
* 123 *

Recepțional:

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. SIBIU
BIROUL DE CARTE FUNCİARĂ SIBIU
DOSAR NR. 02678/21.11.13

Octombrie 2008

03/2008 Pt:T-03 Fila:6/20

Data:

)

)



6087529

Carte Funciară Nr. 101470-C1-U8 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 PENTRU INFORMARE**

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

Nr.	20695
Ziua	14
Luna	03
Anul	2011

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 12544

Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 11, Jud. Sibiu

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U11 Top: 1184-C1-U11	-	46	8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de clădire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la	Dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11052 / 10/03/2011		
Hotarare nr. 15 din	Documentația cadastrală avizată de OCPI Sibiu).	
B1 Intabulare, drept de proprietate, Lege, cota actului	PROPRIETATE Inch. 30.503/2008 cf, dobandit prin	
1) DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI CISNADIE		
OBSERVATII:	(din conversia CF 12544)	
B2 Cu mentinere de drepturi	ului de administrare operativa in favoarea :	
CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI CISNADIE,	CISNADIE, inch. 38.413/2008 cf	
OBSERVATII:	(din conversia CF 12544)	
Inscrieri privitoare la sarcini	C. Partea III. SARCINI .	
NU SUNT	ambramintele dreptului de proprietate, sarcinile de garanție și sarcini	

)

)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, adresă: Loc. Cisnație, Ap. 11, Jud. Sibiu
 Părți comune: Pentru corpul de clădire C 1, ap 1-17- PARTER SI ETAJ : Scara A -la parter : hol + casa scarii; la etaj : hol + casa scarii, wc ; Scara B -la parter : hol + casa scarii, hol; la etaj : hol + casa scarii, 2 wc, hol ; Fundația, peretele exteriori si despartitori, plansele între nivele, podul si accesul la pod, acoperisul, scocurile si buranalele, amenajarea si curățarea apelor pluviale, bransamentele de : apa, canalizare, electrice, gaze naturale, pentru fiecare apartament

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006-C1-U11 Top: 118-C1-U11	46	8,76%	7,83%	Ap. 11 situat in corp de clădire C 1, suprafata utila s-a rotunjit de la 45,53 mp la 46 mp

Certific că prezentul extras este corect și corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile susceptibile de orice natură, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de publicitate imobiliară nr. 272.

Data soțiilor, 14-03-2017
 Data eliberării...

Asistent Registrator,
MIHAELA JUCAN
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 DĂNUȚ MIHAI FILIP**

(parafa și semnătura)



**CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

(parafa și semnătura)

)

)



2478239

Carte Funciară Nr. 101470 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr.	26695
Ziua	14
Luna	03
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 12112

Adresa: Loc. Cisnădie, Sibiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4006 Top: 1184	0,01	Construcția C1 înscrisă în CF 101470-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 101470-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38413 / 03/07/2008 Act nr. H.C.L. Cisnădie nr. 12/2008;	
B1 Intabulare, drept de proprietate, cota actuală de 1/3 1) DOMENIUL COMUNAL OBSERVAȚII: din conversa CF 12112)	PROPRIETATE înch. 30503/2008 cf. dobândit prin Act nr. 1391/2310000 A1 / B.3, B.5, B.7, B.9, B.11, B.13, B.15, B.17, B.19, B.21, B.24, B.26, B.28, B.30
B2 Drept de administrare OBSERVAȚII: rad. pt. ap. nr. 7, rad. pt. ap. 8	Operativa, în favoarea: Consiliul Local Cisnădie A1 / B.3, B.5, B.7, B.9, B.11, B.13, B.15, B.17, B.19, B.21, B.24, B.26, B.28, B.30
62184 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 125/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B3 Intabulare, drept de proprietate, cota actuală de 1/2 1) CABINET MEDICAL OBSERVAȚII: Se notează în cuprinsul actului de vânzare-cumpărare că vânzătorul este medicul veterinar dr. Popa Ioan, în calitate de medic veterinar, activitatea sa profesională fiind desfășurată în cadrul cabinetului medical situat în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2.	PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota de 1/2 reprezintă 420/1000 parte teren aferent ap. nr. 2. INDIVIDUAL - DR. POPA IOAN, CIF:20543745
B4 Se notează în cuprinsul actului de vânzare-cumpărare că vânzătorul este medicul veterinar dr. Popa Ioan, în calitate de medic veterinar, activitatea sa profesională fiind desfășurată în cadrul cabinetului medical situat în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2.	Se înstrăină, închiriere sau folosire ca către activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activități conexe actului medical, asupra cotei de 1/2 parte teren aferent ap. nr. 2, în favoarea: ORASULUI CISNADIE
62247 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 125/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B6 Se notează în cuprinsul actului de vânzare-cumpărare că vânzătorul este medicul veterinar dr. Popa Ioan, în calitate de medic veterinar, activitatea sa profesională fiind desfășurată în cadrul cabinetului medical situat în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2.	Se înstrăină, închiriere sau folosire de către activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activități conexe actului medical A1
62433 / 21/12/2009 Act Notarial nr. 125/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B7 Intabulare, drept de proprietate, cota actuală de 545/10000 1) CABINET MEDICAL OBSERVAȚII: Se notează în cuprinsul actului de vânzare-cumpărare că vânzătorul este medicul veterinar dr. Popa Ioan, în calitate de medic veterinar, activitatea sa profesională fiind desfășurată în cadrul cabinetului medical situat în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2.	PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota de 545/10000 reprezintă cota de 2,36% aferentă ap. 15 A1 / B.8
B8 Se notează în cuprinsul actului de vânzare-cumpărare că vânzătorul este medicul veterinar dr. Popa Ioan, în calitate de medic veterinar, activitatea sa profesională fiind desfășurată în cadrul cabinetului medical situat în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2, în fața terenului nr. 2.	Se înstrăină, închiriere sau folosire de către activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activități conexe actului medical, asupra cotei de 545/10000, în favoarea: ORASULUI CISNADIE A1
62182 / 18/12/2009 Act Notarial nr. 125/2009 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA;	
B9 Intabulare, drept de proprietate, cota actuală de 236/10000	PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota de 236/10000 reprezintă cota de 2,36% aferentă ap. 15 A1

Document care conține informații de caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 5

()

()

Inscrieri privitoare la d		de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
	actuala 3:346/23100		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B10	se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi 1/2 parte din cota de 3 Orasului Cisnadie	MEDICINA GENERALA - DR MORAR RODICA ELENA, CIF:107471 1/2 din 3,32% teren aferent apartamentului 3 ținare, închiriere sau folosire de către titati decat in scopul desfasurarii activitatii conexe actului medical, asupra cotei de din teren aferent ap. nr. 3, in favoarea:	A1
	OBSEVAȚII: asupra		
	62902 / 23/12/2009		
	Act Notarial nr 1265, din		
B11	Intabulare, drept de actuala 2:98891/231		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B12	se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi Orasului Cisnadie	1/2 parte din cota de 3,32% parte din teren aferent apartamentului 3 emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA; ETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1
	OBSEVAȚII: cu pri		
	62905 / 23/12/2009		
	Act Notarial nr 1269, din		
B13	Intabulare, drept de actuala 5:4516/231		
	1) CABINETULUI		
	OBSEVAȚII: cota r		
B14	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi 2,36 % teren aferent CISNADIE	INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU GEORGE CATALIN 8,61% din 984 mp teren aferent apartamentului 2, corp C 1 ținare, închiriere sau folosire de către ti decat in scopul desfasurarii activitatii conexe actului medical in favoarea	A1
	OBSEVAȚII: asupra		
	62903 / 23/12/2009		
	Act Notarial nr 1267, din		
B15	Intabulare, drept de actuala 5:520/231		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B16	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi 2,39 % teren aferent Cisnadie	emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA; ETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1 / B.14
	OBSEVAȚII: asupra		
	62908 / 23/12/2009		
	Act Notarial nr 1270, din		
B17	Intabulare, drept de prin Conventie, cota r		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B18	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi 2,36 % teren aferent CISNADIE	INDIVIDUAL - DR. PREDESCU MARIA, CIF:2480604323925 6 % teren aferent apartamentului nr. 13 ținare, închiriere sau folosire de către ti decat in scopul desfasurarii activitatii conexe actului medical, asupra cotei de ntului nr. 13, in favoarea: ORASULUI	A1
	OBSEVAȚII: asupra		
	62908 / 23/12/2009		
	Act Notarial nr 1270, din		
B17	Intabulare, drept de prin Conventie, cota r		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B18	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi 2,36 % teren aferent CISNADIE	emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA; ETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1
	OBSEVAȚII: asupra		
	62250 / 21/12/2009		
	Act Notarial nr 1271, din		
B19	Intabulare, drept de prin Conventie, cota r		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B20	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi Orasul Cisnadie	INDIVIDUAL STOMATOLOGIC-DR. TESCUT MARIA 8,6% din 984 mp teren aferent ap. 14 ținare, închiriere sau folosire de către ti decat in scopul desfasurarii activitatii conexe actului medical, asupra cotei de ntului nr. 14 in favoarea: ORASUL	A1
	OBSEVAȚII: asupra		
	62250 / 21/12/2009		
	Act Notarial nr 1271, din		
B19	Intabulare, drept de prin Conventie, cota r		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B20	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi Orasul Cisnadie	emis de NP SEPTILICI FLORENTINA TEODORA; ETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1 / B.20
	OBSEVAȚII: asupra		
	62250 / 21/12/2009		
	Act Notarial nr 1271, din		
B19	Intabulare, drept de prin Conventie, cota r		
	1) CABINET MEDIC		
	OBSEVAȚII: cota r		
B20	Se notează interdicți cumparator pentru a medicale și/sau activi Orasul Cisnadie	INDIVIDUAL MEDICINA DE FAMILIE - DR. IACOB MARIUS, CIF:20470171 2 parte din 3,14% aferent cotei de 1/2 parte din ap. nr. 1 ținare, închiriere sau folosire de către ti decat in scopul desfasurarii activitatii conexe actului medical, in favoarea:	A1
	OBSEVAȚII: asupra		

)

)

)

)

Inscrieri pripute	
Act Notarial nr. 27	
B36	se noteaza la cumparator p. medicale si/ 2,78% din su 101470-C1-U10 Cîsnădie
39495 / 06/06/2014	
Act Notarial nr. 2014 emis de CO	
B38	Intabulare cota actuala 1) BOGDAN Cîsnădie
B39	Se noteaza sub B 38. aferent ap. fiind dest. zaharat, Cîsnădie
42831 / 24/06/2014	
Act Notarial nr. 2014	
B41	Intabulare cota actuala 1) BOGDAN Cîsnădie
B42	Se noteaza cumparator medicale si 2,59% din su 101470-C1-U10 Cîsnădie teren
41930 / 18/06/2014	
Act Notarial nr. 2014	
B51	Intabulare cota actuala 1) IOMAN Cîsnădie
B52	cu menti

Inscrieri p.	
62733 / 26/06/2014	
Act Notarial nr. 2014	
C1	Intabulare, Conventie, 1) ORAȘ Cîsnădie

de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
de NP Bexa S. Simion;	
de, inchiriere sau folosire de catre stat in scopul desfasurarii activitatii medicale asupra cotei de apartamentului 7 din CF	A1
in suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-	
de NP PILOIU DELIA CORNELIA (act administrativ nr. 1085/03-06-	
de, dobandit prin Conventie,	A1 / B.39
in suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-C1-	
de proprietarii Bogdan Mirela de din suprafata de 984 mp teren CF 101470-C1-U10 Cîsnădie, imobilul medical, cu specialitatea diabet	A1
in suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 7 din CF 101470-	
de NP Bexa S. Simion;	
de, dobandit prin Conventie,	A1
in suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-	
de folosire sau folosire de catre stat in scopul desfasurarii activitatii medicale asupra cotei de apartamentului 8 din CF	A1
in suprafata de 984 mp teren aferent apartamentului 8 din CF 101470-C1-U11 Cîsnădie	
de NP Bexa Mihai;	
de, dobandit prin Conventie,	A1
aferent ap.1 in scris in CF 101470-C2-U3 Cîsnădie	
A1	

III. SARCINI

de proprietate, sarcini	Referințe
de FLORENTINA TEODORA; 1000 RON, dobandit prin	A1
de 3,32% din teren aferent ap. nr. 3	

)

)

1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	
CAD: 4006	
Top: 1184	
* Suprafața este	

Observații / Referințe

Stereo 70.

LI LINIARE IMOBIL

Post imobil nu a fost găsită.

Date referințe

Crt	Categorie folosință
1	curți construcții

Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
		1184	curte

Certific că prezentul document este conținut în copie
 birou.
 Prezentul extras este
 care se sting de
 susceptibile de
 S-a achitat taxa
 publicitate imob

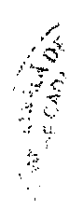
Data soluționării
 14-03-2017
 Data eliberării,
 14-03-2017

este în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest
 e valabilă pentru autentificarea de către notarul public a actelor juridice
 și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate
 în înregistrarea nr. 326952/14-03-2017 în suma de 20, pentru serv

Asistent Registrator,
 MARIA JUCAN
 (semnătura)

Referent,

(pe rafa și semnătura)



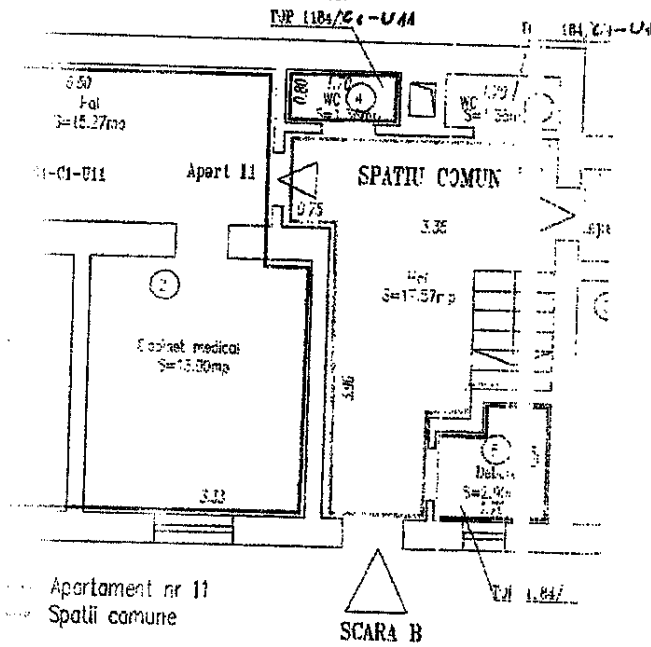
)

)

Corp cladire C1
NOU APARTAMENT nr 11
 Scara 1:100

Anexa 2

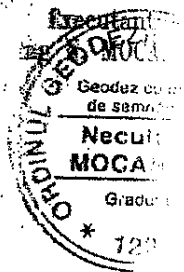
Supraf masurata	Adresa imobilului	
984 mp	Cisnadia, str Cindrelu nr 47 Proprietar:	
12112 Cisnadia	U.A.T.	Cisnadia
1211-C1-U11	CF individuala	



Apartament nr 11
 Spatii comune

SCARA B

Denumire incapere	Supraf [mp]	lc
medical	13	
medical	13	
	15	
	1	
	2	
totala=45.53 mp		
totala=45.53 mp		
indiviza din constructie %	: 8.76	
indiviza din teren %	: 7.83	



Receptionat:



Decembrie 2008

-03 File: 1/23

Data:

3)

4)

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea a 5 spații medicale situate în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul vânzării îl constituie spațiile medicale, situate în Cisnădie, str. Cindrelu nr.47, identificat prin:

Imobil	Nr.CF	Nr.CAD Top	Cote parti comune %	Cote teren%	Sup (mp)	Valoare estimată lei
Ap.4	101470- C1-U13	4006-C1-U4 Top 1184- C1-U4	6,52	5,83	33,91	33.000
Ap.3	101470- C1-U15	4006-C1-U3 Top 1184-C1-U3	4,10	3,66	21,30	21.000
Ap.10	101470- C1-U14	4006-C1-U10 Top 1184-C1-U10	2,50	2,23	13	11.000
AP.6	101470- C1-U12	4006-C1-U6 Top 1184-C1-U6	8,75	7,82	45,49	46.000
Ap.11	101470- C1-U8	4006-C1-U11 Top 1184-C1-U11	8,76	7,83	46	44.000

1.2 Spațiul face parte din domeniul privat al orașului Cisnădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legala

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

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

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 199/2015.

2.2 Scopul vânzării

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

3. Elemente de pret

5.1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare.

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

4. Documente necesare pentru participare la licitație

a. pentru persoane juridice:

- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială) a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008;
- împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

b. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

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

5. Dispoziții finale

5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

5.3. Caietul de sarcini, precum și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de **100 lei**.

5.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare de:

Imobil	Nr.CF	Nr.CAD	Valoare garanție în lei
Ap.4	101470-C1-U13	4006-C1-U4	6600
Ap.3	101470-C1-U15	4006-C1-U3	4200
Ap.10	101470-C1-U14	4006-C1-U10	2200
AP.6	101470-C1-U12	4006-C1-U6	9200
Ap.11	101470-C1-U8	4006-C1-U11	8800

5.5 Taxa de participare, care va fi în sumă de **100 lei**.

5.6 Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către ofertanți.

5.7 Taxele privind înscrierea în documentele de publicitate imobiliară îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

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

6. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea spațiului medical, situat în Cisdădie, str. Cindrelu nr.47, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2008, a Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, ale Hotărârii

Consiliului Local Cisnădie nr. 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:

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

- ● documente necesare pentru participare la licitație:

a. pentru persoane juridice:

- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- declarație pe propria răspundere (notarială) a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență nr.68/2008;
- împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

b. pentru furnizorii deservicii medicale persoane fizice:

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

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

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

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

8. Prezentarea ofertelor

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

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

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

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

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

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

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

9. Procedura de prezentare a ofertelor

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

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu într-un plic. Plicul va cuprinde, chitanțele de plată a garanției, taxei de participare și costul documentației, toate documentele cerute la punctul 7. Opțiuni-Oferte din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către proprietar (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,
SPAȚIULUI MEDICAL SITUAT ÎN CISNĂDIE, STR. CINDRELU NR.47 ÎN
CF _____ CISNĂDIE NR.TOP _____,
ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ mp

10. Taxe și garanții

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

1. Taxa de participare în sumă de 100 lei ce nu se restituie la finalul licitației.
2. Garanția de participare este suma ce constituie un depozit în sumă specificată în tabelul de 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 câștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

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

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

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

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

11. Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

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

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

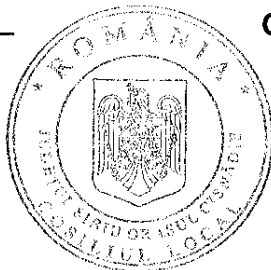
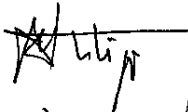
Președintele comisiei descrie spațiul medical care se vinde, anunță prețul minim de vânzare stabilit conform HCL, în sumă de, pasul de licitare de 5%, în sumă de, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației potrivit art.18-26 din O.U.G. nr.68/2008, asigurându-se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

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

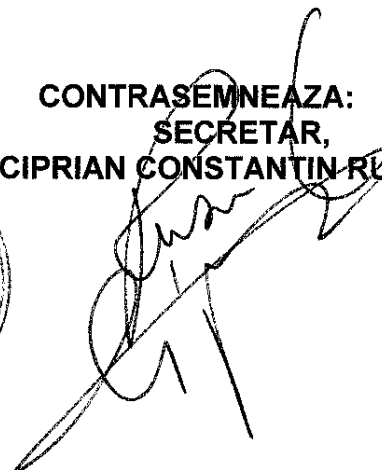
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor, taxei de participare și contravaloarea documentației;
- președintele comisiei anunță prețul minim de vânzare;
- ofertanții au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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



)

)