

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 169

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 21 iunie 2018, în număr de 17 consilieri;

Analizând raportul de specialitate nr. 8354/11.06.2018 al Direcției Tehnice privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp;

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 art.1270 și 1650 din Noul Cod Civil;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr.213/1998 proprietatea publica și regimul juridic al acesteia;

Conform art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin 5 lit. "b", art.45 alin.3, art.115 alin 1, lit."b", art.123 alin.2 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.7270/16.05.2018 întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul teren identificat în CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren înscris în CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp.

Art.3 Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art.2 din prezenta de 23.000 ron, cu pasul de licitare de 5% din prețul 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 Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

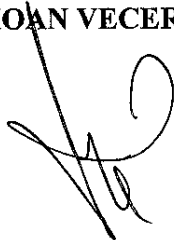
Art.6 Se împuternicește domnul Barbu Cornel, identificat cu CI seria SB nr.476963, CNP1760716321101, eliberat de oraș. Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

Art.8 Comunicarea și afișarea prezentei, se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cisnădie, în data de 21 iunie 2018, cu 16 voturi „pentru.” și 1 vot împotrivă.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IOAN VECERDEA**



**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

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



WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tutnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Italia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE	7470 / 16 MAI 2018
NR. IESIRE	

Nr.1225/15.05.2018

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN

situate in CISNADIOARA , Strada GRADINILOR ,FN
jud. SIBIU

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 09.05.2018

Data inspectiei :09.05.2018

Data intocmirii raportului de evaluare : 15.05.2018

)

)

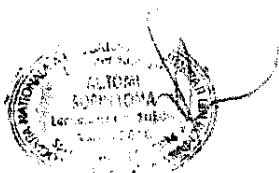
DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

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

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



)

)

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea CISNADIE , Str. GRADINILOR , FN

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
103819	2506/23-	250

, jud. SIBIU, proprietatea - Orasul CISNADIE --Domeniul Privat în prezent având destinația de teren curti- constructii(construibil)-intravilan , va comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr.103819 - , sub numar cadastral /Top 2506/23-
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018, în vederea valorificarii acesteia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluarii este 09.05.2018. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.6496.Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

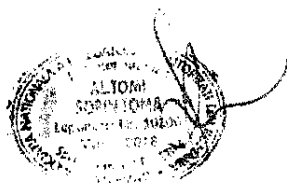
Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	23.000 LEI echivalent 4.947EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

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

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

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



)

)

CUPRINS

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

)

)

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

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

Obliectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra **terenului in suprafata de 250 mp din masuratori si din acte**, enumerat mai jos, ce aparține **Orasului CISNADIE – Domeniul privat , Judetul SIBIU.**

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
103819	2506/23-	250

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului menționat mai sus(teren), așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018, in vederea inchirierii acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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

- HCL Cisnadia cu nr. 164/2008
- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului , Extras Cf cu nr. 103819

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare editia 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINITII

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

1.3.Data estimarii valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 09.05.2018

1.4 Moneda raportului

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

)

)

Curs BNR la data evaluarii: 1 euro =4,6496lei.

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

1.5 Modalități de plată

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

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 09.05.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului **orasului CISNADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost intocmit in temeiul solicitarii clientului Orasul CISNADIE –cu drept de utilizare Orasul CISNADIE.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2018, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport.
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimat este valoarea de piata.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.

)

)

-Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

-Suprafata terenului este preluata din solicitarea orasului CISNADIE

-Suprafata constructiilor este preluata din proiect - nu este cazul ,

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’

-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

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

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

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

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

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

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

)

)

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

Ipoteze speciale:

- ◆ *Suprafețele au fost determinate conform solicitării beneficiarului –cf anexat*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzacții cu proprietăți identice în zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluată - terenul liber*
- ◆

1.8. Riscul evaluării

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

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

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

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative , care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate menține pe termen mediu.**
- *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 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 si tendintele pietei relevante: - piata puțin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusa
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;

1.9. Sursele de informatii utilizate

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

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

- agentii imobiliare locale
- internet

Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica:

Conform - HCL 164/2008

Extras CF cu nr. 103819

- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,
documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
103819	2506/23-	250

Terenul este liber

Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul este amplasat în zona urbana ,a localitatii CISPADIOARA , zona in dezvoltare .
Terenul are urmatorii vecini - alte parcele din domeniul public al orasului

In zona exista si locuinte rezidentiale .

)

)

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- Str.GRADINILOR , periferic
- Suprafata S = 250 mp

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
103819	2506/23-	250

- Tip drum acces: - direct , la strada GRADINILOR
- Forma: neregulată
- Inclinare: usor inclinat
- Terenul nu este imprejmuit
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti-constructii -construibil .

Utilitati edilitare –in apropiere

- Rețea de energie electrică: nu
- Rețea de apă: -nu
- Rețea de termoficare: inexistentă
- Rețea de gaze: nu
- Rețea de canalizare - nu
- Rețea de telefonie: nu

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 25 mp, este in proprietatea : Orasului CISNADIE , pe teritoriul Orasului CISNADIE –ZONA CISNADIOARA , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
103819	2506/23-	250

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. CISNADIOARA

Terenu este liber

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , curti constructii liber

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

Începând din vara anului 2017 și până în vara lui 2018, piața imobiliară se va confrunta cu o criză de apartamente noi și garsoniere în Sibiu. Cererea de locuințe nu va putea fi satisfăcută decât parțial, apelând la acei dezvoltatori, puțini la număr, care vor mai avea apartamente de vânzare.

Durata mai mare de autorizare a construcțiilor, numărul tot mai mare de români care aleg să se stabilească în Sibiu, cele peste 3000 de noi locuri de muncă care vor fi disponibile, după finalizarea parcurilor industriale aflate în lucru la această dată, relansarea programului „Prima Casă” pe termen

)

)

lung (5 ani), cele peste 20 milioane de euro care vor fi investite de NEPI (New Europe Property Investments PLC) în reconfigurarea Shopping City-ului din Sibiu reprezintă câteva aspecte care justifică creșterea preconizată a prețurilor locuințelor.

<http://www.turnulsfatului.ro/20178/02/13/p-ce-duce-nou-anul-2017-pe-piata-imobiliara-din-sibiu/>

Terenuri

Andrei Botis mentioneaza ca terenurile pentru dezvoltari sunt din ce in ce mai cautate. Acest lucru se vede si in tranzactiile realizate in ultima perioada pe piata, o serie de platforme industriale fiind vandute catre dezvoltatori imobiliari in ultimele luni.

Rezidential

„Piata rezidentiala isi continua cresterea accentuata atat cu proiecte destinate programului “prima casa” cat si cu proiecte adresate clasei medii si clasei premium”, spune Botis. In rezidential este asteptata o diversificare a cererii, care va include si apartamentele mai mari, localizate in zone secundare, precum si in zone consacrate, precum zona de nord a Bucurestiului, a declarat, anterior, Andrei Botis, managing partner al NAI Romania pentru wall-street.ro

Aceasta diversificare a cererii este probabila avand in vedere ca o parte a clientilor potentiali va considera sa extinda spatiul de locuit sau/si imbunatateasca situatia locativa. Astfel, cererea nu se va mai baza aproape in exclusivitate pe programul “Prima Casa”, spune Andrei Botis, managing partner NAI Romania.

<http://www.wall-street.ro/special/professional-real-estate/182314/imobiliarele-au-inceput-anul-cu-dreptul-terenurile-pentru-dezvoltari-tot-mai-cautate-industrialul-segment-vedeta.html>

Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cisnădie , zona Cisnădioara , jud. SIBIU -periferic.

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

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

Prețurile terenurilor in aceste zone au scazut continuu in ultimi ani, datorita dificultatilor de acordare a creditelor , precum si a accesului ne corespunzator.

CEREREA

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

In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a creșterii prudențialității bancilor in creditare ceea ce dermina o

)

)

perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar ., pe ste-uri specifice,
Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continuua a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane fara acces direct la mijloce de transport in comun , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

)

)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale, poate afecta 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 conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

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

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

)

)

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

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, valorificare ca teren liber- prin vanzare sau concesiune --ar intra niste bani in contul orasului.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

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

La evaluarea terenului, datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

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

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

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

4.2.1. Tehnica comparatiei vanzarilor

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piata imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

)

)

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

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

În Anexa 1, a fost determinată valoarea de piață a terenului liber prin tehnica comparației vânzătorilor (23.000 lei).

Valoare de piață estimată a terenului prin abordarea prin piață: tehnica comparației vânzătorilor

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	23.000 LEI 4.947 EURO
---	------------------------------

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui clădiri (construcții).

Aceasta se realizează prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unei construcții.

Metoda comparației unitare se folosește pentru a obține un cost estimat pe unitate de suprafață.

-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate construcții).

Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piață,

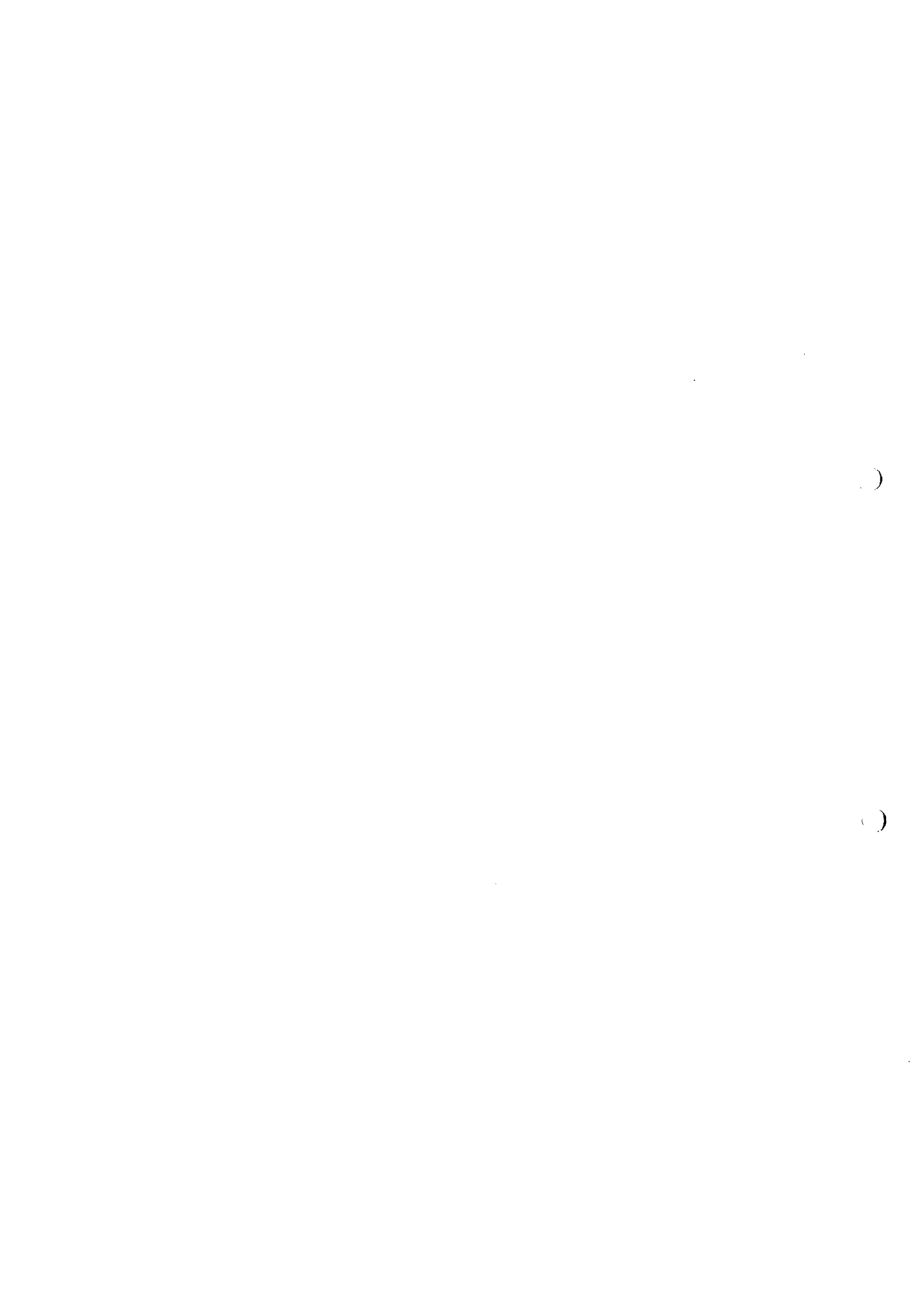
Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că se va utiliza valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor această reprezintă valoarea minimă de închiriere a proprietății.

Valoarea propusă: -minim

23.000 LEI 4.947 EURO

valoare obținută prin **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**



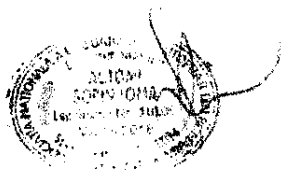
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

Evaluator Autorizat: Ec. sing. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR

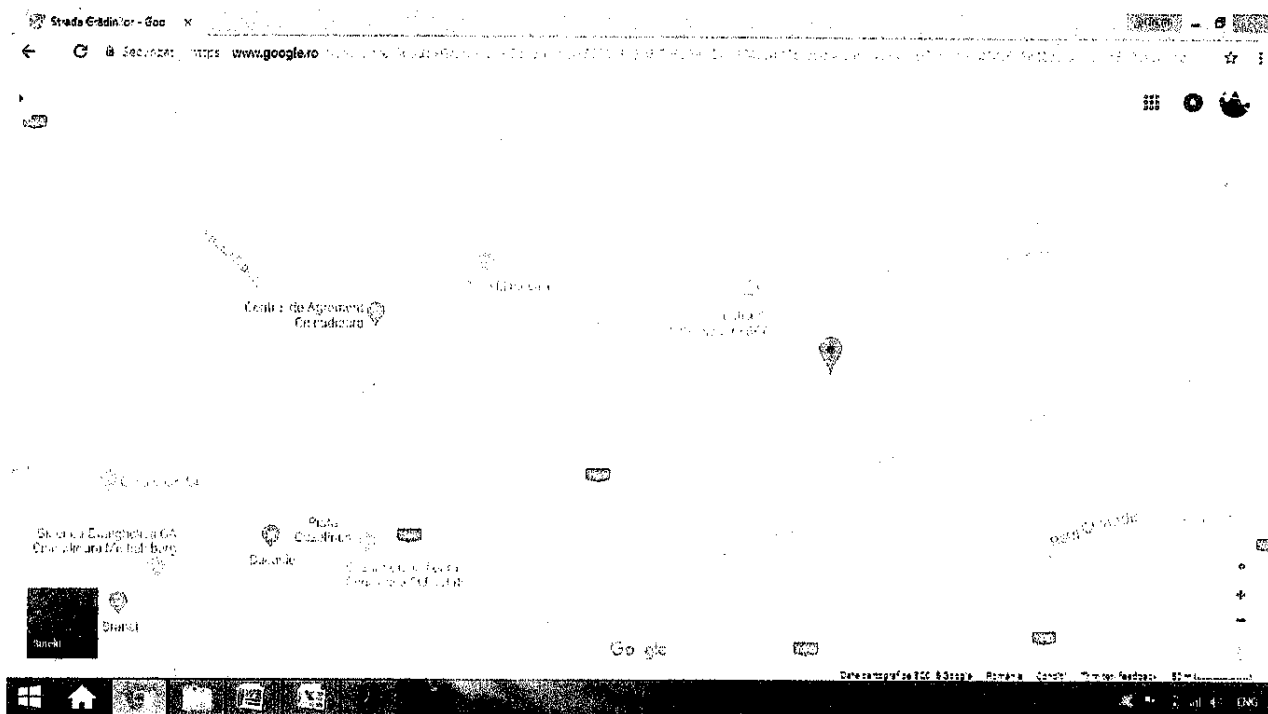


Data:
15.05.2018

)

)

Incadrare in zona



)

)

COMPARABILE

Comparabila A

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi.ro**. The title is "Livada in cisnadioara-sibiu" with a price of "50.000 EUR". The location is "Sibiu, Cisnadioara". A large photograph of a vineyard is displayed. On the right side, there is a contact number "0726400008" and a list of services: "Adoptat la cerere", "Remediere", "Faza de lucru", "Utilizate in agricultura", "Storje, Masini", "Pesticide", and "Incalzire si". Below the photo, the name "Ladislau" is visible. The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date "15.05.2018" and time "14:07".

Descriere

Vand livada in Cisnadioara-Sibiu, 1150mp/30m Fs, str. Konrad, suprafata totala: 1150, Front stradal: 30

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/livada/anunt/Livada-in-CisnadioaraSibiu/780867777c696551.html>

Comparabila B

The screenshot shows a real estate listing on the website **remimo.ro**. The title is "Vand teren 1.200 mp./utilitati/drum de acces bun/Cisnadioara". The price is "1150000 EUR". The location is "Sibiu, Cisnadioara". A large photograph of a plot of land with a road is displayed. On the right side, there is a contact number "0742364391" and a list of services: "Adoptat la cerere", "Remediere", "Faza de lucru", "Utilizate in agricultura", "Storje, Masini", "Pesticide", and "Incalzire si". Below the photo, the name "Ladislau" is visible. The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date "15.05.2018" and time "14:07".

)

)

Descriere

Vand teren 1.200 mp. utilitati (e-on, electrica) la limita de parcela, drum bun de acces Cisnadioara / Konrad (Central) pret 31000 Euro tel.+ 40740084091

<https://www.romimo.ro/immobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Sibiu/Cisnadioara/anunt-4570487.html?pgsource=publi24.ro>

Comparabila C

Teren de vanzare in Cisnadioara cu priveliste spre cetate

Contacteaza utilizatorul

0755 657 234
0756 657 234

Nume: Pone Masea
Firma: Tutoo
Adresa:
S cu
Adresa web: www.tutoo.ro
www.tutoo.ro

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
🖨️ Listaza la imprimanta
📄 Export in pdf

Alte detalii

Coș anunt	4987578
Vazut de fa	15.05.2016
Pană la	16.05.2016

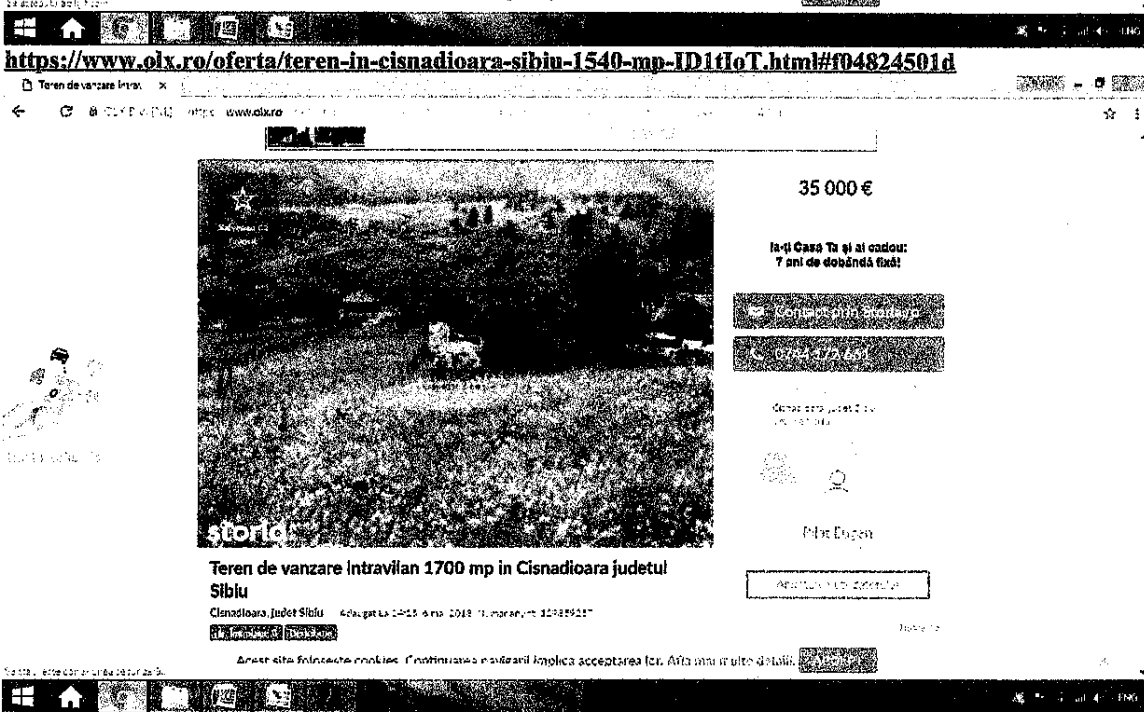
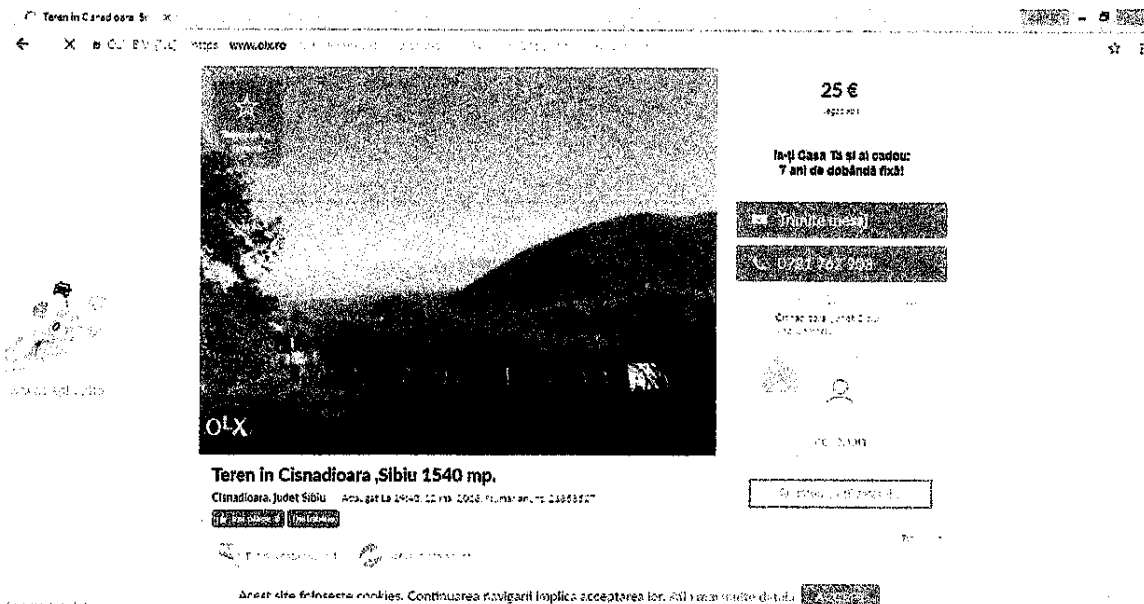
Descriere

13603 Teren de vanzare in Cisnadioara in zona Valea Argintului pozitionat spre sud cu vedere spre cetate, suprafata terenului este de 880 mp, iar 70% din suprafata lui este plana.
Situat intre casele de vacanta construite in zona, terenul beneficiaza de PUZ, PUD si posibilitatea de construire a unei case de vacanta sau pensiuni pe un POT de 40% si regim de inaltime de P+E+M.
Utilitatile se afla la casa construita in vecinatatea parcelei. Zona este foarte linistita, privelistea este superba, iar in apropiere se afla rau care strabate valea Argintului.
Pretul de vanzare al terenului este de 23900 euro.
<https://www.romimo.ro/immobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Sibiu/Cisnadioara/anunt-4987578.html?pgsource=publi24.ro>

)

)

ALTE COMPARABILE



Teren intravilan de vanzare in zona Cisnadioara aproape de Sibiu, cu o suprafata de 1700 mp, situat intr-o zona foarte buna, pretabil pentru constructia unei vile, pensiuni, casa de vacanta, ofera o panorama deosebita spre Muntii Fagaras, Cindrel.

Dispune de utilitati precum curent si gaz care sunt situate pe teren, iar in viitorul apropiat va fi si apa-canal.

Pentru a ajunge la teren exista un drum- cale de acces cu latimea de 4 m, si lungime de 50 de m . Terenul are deschidere 22 metri liniari.

)

)



<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-1700-mp-in-cisnadioara-judetul-sibiu-ID8MSk9.html#f04824501d>

Teren de vanzare, 4000 mp cisnadioara
55 a Cisnadioara

0744637978

Georgiana Socol
Vedea terenul

publi24.ro

Descriere teren

Oglan Imobiliare va ofera spre vanzare teren intravilan, situat in judetul Sibiu, loc. Cisnadioara, Sibiu. Terenul in suprafata de 4000 mp, pozitionat la 500 m de Apfelhaus are acces la drum, gaz, curent.

Pret 20 euro

Tel: 0744637978

Pentru mai multe detalii, va rugam accesati site-ul nostru Oglan Imobiliare.

ID Oferta: 332, suprafata totala: 4000

Acces:

- **Amenajare strazi:** Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati:

- **Utilitati Generale:** Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte caracteristici:

- **Alte caracteristici:** Acces auto

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-de-vanzare-4000-mp-Cisnadioara/7b01627f706a6b53.html>

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conf. CF 103819 , NR. TOP 2506/23

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		18,00	26,00	27,00
Data ofertarii		mai.18	mai.18	mai.18
Preț de vanzare negociat (Euro/mp) -5%-10%		17,10	23,40	24,30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Localizare	Cisnadioara -periferic-str.Gradinilor	Cisnadioara -similar -Konrad	Cisnadioara Superior -Konrad central	Cisnadioara Superior -Konrad central
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	-15%	-15%
		0	-4	-4
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	19,89	20,66
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	250,00	1.150	1.200	880
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		10%	10%	5%
		2	1,99	1,03
Preț ajustat (Euro / mp)		18,81	21,88	21,69
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	gaz , curent	gaz , curent
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	-10%	-10%
		0	-2	-2
Preț ajustat (Euro / mp)		18,81	21,78	21,59
Deschidere (forma)	o deschidere de 11,45 m	o deschidere de 30	o deschidere de 20	o deschidere de 20
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	-8%	-5%
		0,94	-1,74	-1,08
Preț ajustat (Euro / mp)		19,75	20,04	20,51
Incadrarea in PUZ	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		19,75	20,04	20,51
ajustare totală brută		3	9	8
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14,7%	36,3%	29,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	19,75	19,75	20,04	20,51

Suprafata teren exclusiv = **250,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,6496**
 Valoare teren exclusiv = **22957** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **23.000** LEI
 echivalent **4.947** EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-10%) 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

)

)

participanților pe piață , vânzătorii și cumpărătorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: la ,comparabila B , C ajustari negative , situate in zone superioare proprietatii de evaluat , zone centrale , praveliste deosebita.

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mari fapt ce face mai putin atractive pe piata imobiliara,

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ; s-
au aplicat ajustari negative la comparabila
B,C dispun de gaz si energie electica

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

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele ,sunt situate in zona rezidentiala



)

)



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103819 Cisnadie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2106

Adresa: Loc. Cisnădioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2506/23	250	loc de casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
63162 / 04/11/2008	
Hotărare nr. 164 din 2008 emis de Consiliul Local Cisnadie.	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1/1	
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	
<i>OBSERVAȚII (provenită din conversia CF 2106)</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 2506/23	250	loc de casa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Linie	Descriere

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Târta	Parcelă	Nr. topn	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	250	-	-	2506/23	

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 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

30-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIHAELA JUCAN

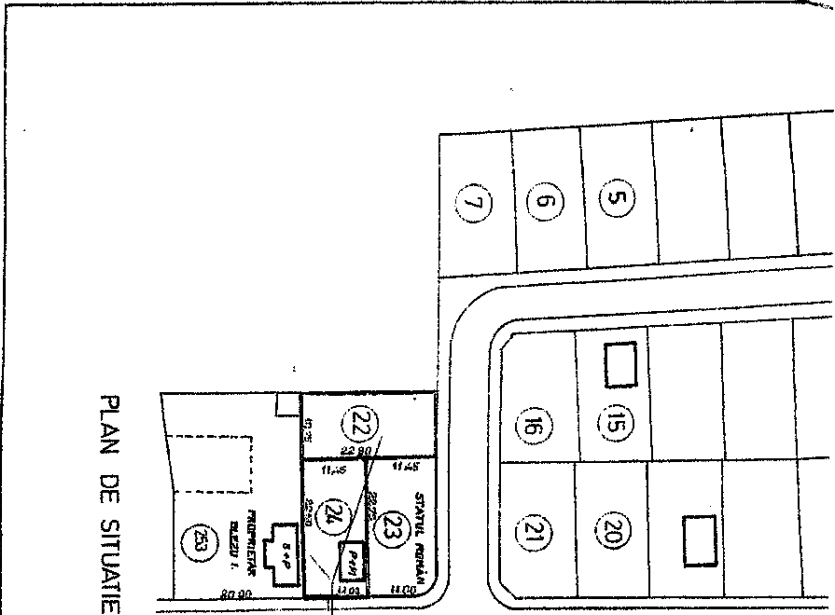
(parafa și semnătura)

Referent,

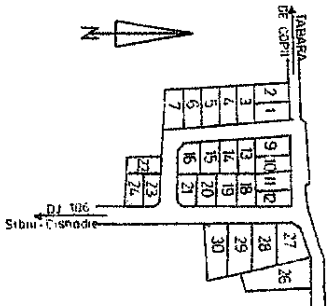
(parafa și semnătura)

)

)



PLAN DE SITUATIE



PROPRIETAR ORIAN VASILE DORU
ORIAN RODICA

CF NR 664-C/SMADOARA
TOP 2506/22 S=250mp
2506/24 S=250mp

SC LUMI & COMP S.L.
Proiectat de: ORIAN VASILE DORU
Desenat de: ORIAN VASILE DORU

Titlu de construire: Casa Vacanță - CSMADOARA
Beneficiar: ORIAN VASILE DORU și soția

PLAN DE SITUATIE

Pr. Nr. 35
Pr. Nr. 2001



Handwritten notes:
Acest plan este în conformanță cu planul de situație al terenului înregistrat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu - Căpârlă.

)

)



3)

4)



)

)



)

)

)

)

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp

Ofertanții interesați a participa la licitația publică deschisă cu strigare " vânzare teren cu destinația „loc de casa”, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 169/21 iunie 2018, vor depune la Registratura Primăriei, până la data de 13.08. 2018, ora 10.00, opțiunea.

OBIECTUL VÂNZĂRII

1. Obiectul vânzării este terenul identificat prin CF nr.103819 Cisnădie, CF vechi 2106, nr. top. 2506/23 Cisnădioara, situat în localitatea Cisnădioara, strada Grădinilor fn, în suprafață de 250 mp.
2. Terenul, aparține domeniului privat al orașului Cisnădie.

ELEMENTE DE PRET

Licitația începe de la prețul de 23.000 ron.

1. Pasul de licitație este de 1150 ron.
2. Modul de achitare, prețul vânzării terenului, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, astfel:
 - în 30 zile de la data adjudecării terenului, urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare;

CONTROLUL

Controlul general al respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege în limitele competențelor astfel conferite.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

DISPOZITII FINALE

1. Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
2. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.
3. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.
4. Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.
5. Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.
6. Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

7. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.

Prețul documentației este de 100 ron.

Taxa de participare este de 100 ron.

Garanția de participare este de 4600 ron. (20%)

**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI
PUBLICE DESCHISE, PENTRU VÂNZAREA TERENULUI
IDENTIFICAT PRIN CF NR.103819 CISNĂDIE, CF VECHI 2106, NR.
TOP. 2506/23 CISNĂDIOARA, SITUAT ÎN LOCALITATEA
CISNĂDIOARA, STRADA GRĂDINILOR FN, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 250
MP**

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cîsnădie nr.169/2018, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cîsnădie str. Revoluției nr.1, până la data de 13.08.2018, orele 10.00, opțiunea.

Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

Dacă ofertantul este **persoană fizică**, se vor depune

- 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 (dacă este cazul);

- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

- cazier judiciar

Dacă ofertantul este **persoană juridică**, se vor depune:

- documente de eligibilitate:

- actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;

- certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;

- certificat de cazier fiscal;

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;

- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;

- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;

- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la

licitație (dacă este cazul);

- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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.

Prezentarea ofertelor

Licitatia publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de**2018 orele 10.00**, la sediul Primăriei orașului Cislădie, 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 legatură 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;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte pentru terenul solicitat;
- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

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

Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru vânzarea terenului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în **2 plicuri**, astfel:

- **plicul interior (1)** va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise denumirea ofertantului și sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;
- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- **Plicul exterior (2)** va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la punctul VII. **Opțiuni-Oferte** din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,
TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, LOCALITATEA CISNĂDIOARA
STR. GRADINILOR FN , CF NR.103819 CISNĂDIE, CF VECHI 2106, NR. TOP.
2506/23, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 250 MP**

Taxe și garanții

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

1. Taxa de participare în sumă de 100 ron, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. Garanția de participare este suma ce constituie un depozit în sumă de 4600 ron, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat terenul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din preț total la care s-a adjudecat licitația.

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 respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
- e). 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 vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cisnădie, sau scrisoare de garanție bancară.

Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

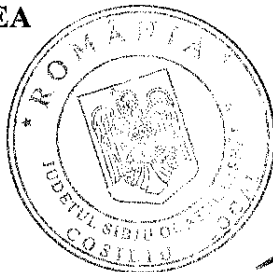
- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

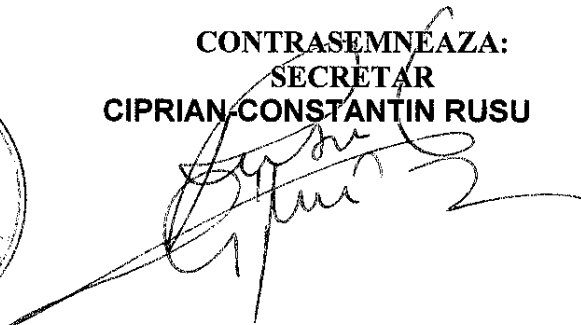
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;

- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- 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. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IOAN VECERDEA**



**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



)

)



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

Nr. cerere	25054
Ziua	15
Luna	03
Anul	2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103819 Cisnadie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2106

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2506/23	250	loc de casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri private la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
63162 / 04/11/2008	
Hotarare nr. 164 din 2008 emis de Consiliul Local Cisnadie;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2106)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2506/23	250	loc de casa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

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

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	250	-	-	2506/23	

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

30-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIHAELA JUCAN

(parașa și semnătura)

Referent,

FORBROS DANA

(parașa și semnătura)

03. MAR 2018

