

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOIȚA

HOTĂRÂREA NR.58/2019

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului, situat în Boița, sat Boița, nr.429, înscris în CF 100372, nr. Cad. 100372, nr.top. 658/2, 659/2 către doamna Mohor Elena-Gabriela

Consiliul local al comunei Boița, județul Sibiu întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019;

Având în vedere expunerea de motive a viceprimarului Comunei Boița nr. 3354/08.10.2019, precum și raportul secretarului general al comunei Boița nr. 3554/24.10.2019 prin care se propune aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului, situat în Boița, sat Boița, nr.429, înscris în CF 100372, nr. Cad. 100372, nr.top. 658/2, 659/2 către doamna Mohor Elena-Gabriela;

Văzând avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Boița;

În baza H.C.L. Boița nr.67/2006 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Boița, modificată și completată prin HCL Boița nr. 49/2012;

În conformitate cu prevederile art.1650 alin.(1), 1657, 1660, 1666, 1672, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139 alin. (3), art. 364 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1), lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aproba raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator Moldovan-Fulea Cristian-Bogdan, pentru teren intravilan în suprafață de 60 mp, situat în comuna Boița, sat Boița, nr.429, înscris în CF 100372, nr. Cad. 100372, nr.top. 658/2, 659/2, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre și se stabilește prețul de vânzare al imobilului teren la valoarea de 20 de euro/mp, în total echivalentul în lei a 1200 de euro.

Art.2. (1) Se aproba vânzarea terenului intravilan proprietate privată a comunei Boița, în suprafață de 60 mp, situat comuna Boița, sat Boița, nr.429, înscris în CF 100372, nr. Cad. 100372, nr.top. 658/2, 659/2, către doamna Mohor Elena-Gabriela, care a edificat pe teren o construcție cu destinația de spațiu prestări servicii, având calitatea de asociat în baza contractului de asociere în participațiune nr.820/2001, act adițional nr. 2727/2005.

(2) Prețul se va achita integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.3. - Doamna Mohor Elena-Gabriela va fi notificată în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii, în conformitate cu prevederile art. 364 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se împuternicește dl Dragomir Ioan, viceprimarul comunei Boița, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului general al comunei Boița, persoanelor interesate.

Adoptată în Boița la data de 31.10.2019.

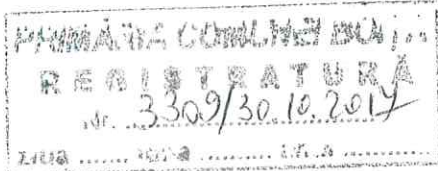
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Basarabă Nicolae



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Petru Georgiana

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Petru Georgiana, is written below the text.

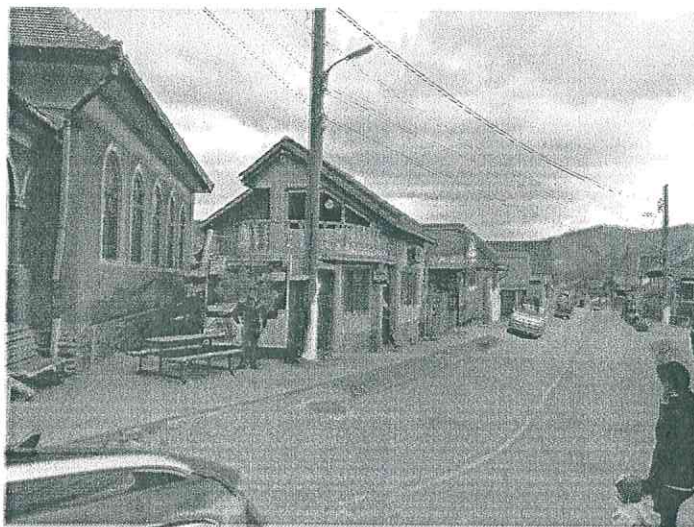
Difuzat: 1ex. Prefect, 1ex. dos. șed., 1ex. dos. hot., 1ex. Dna. Mohor Elena-Gabriela, 1ex. viceprimar, 1ex. afișare
6 ex.



ANEXA NR. 1 LA
HCL NR. 58/2017

Nr.81/27.10.2017

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Situata in Boita - central

CF 100372(2556) Boita, cad. 100372 nr.top.658/2, 659/2

VALORI OBTINUTE

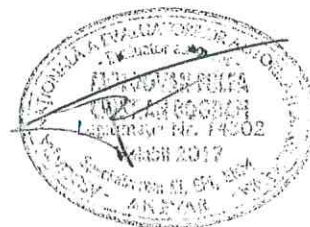
Valoare unitara a terenului	38,50 RON/mp 8,37 Euro/mp
Valoare totala a terenului 60 mp	2.300 RON 500 EURO

Valoarea nu contine TVA – 19%

CLIENT: COMUNA BOITA

EVALUATOR: Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea
Expert evaluator ANEVAR Legitimatie nr. 14302

27 octombrie 2017



CERTIFICARE

Prin prezenta certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, optiunile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau in perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu are nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se va face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau aq altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) sau a Standardelor Europene si cu cerintele „Codului deontologic al profesiei de evaluator” care este o anexa la Standardele ANEVAR;
- Evaluatorul certifica faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoartel de evaluare, elaborat de ANEVAR ;
- Evaluatorul certifica faptul ca a efectuat personal inspectia activului care face obiectul prezentului raport;
- In prezent evaluatorul este membru atestat ANEVAR ;
- Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare;

Ing.Cristian Bogdan Moldovan-Fulea
Expert evaluator – membru titular ANEVAR



CUPRINSUL LUCRARIII

	Declaratie de conformitate		Pag. 2
Cap.I	Sinteza raportului		Pag. 4
Cap.II	DATE GENERALE		
2.1	Obiectul evaluarii. Drepturi evaluate		Pag. 5
2.2	Scopul evaluarii		Pag. 5
2.3	Clientul si destinatarul lucrarii		Pag. 5
2.4	Bazele evaluarii		Pag. 5
2.5	Definitia valorii estimate		Pag. 6
2.6	Data inspectiei		Pag. 6
2.7	Data evaluarii		Pag. 7
2.8	Responsabilitate fata de terti		Pag. 7
2.9	Sursele de informatii		Pag. 7
Cap.III	PATRIMONIUL EVALUAT		
3.1	Identificarea proprietatii. Aspecte juridice		Pag. 7
3.2	Descrierea amplasamentului		Pag. 8
3.3	Cea mai buna utilizare		Pag. 8
3.4	Riscul evaluarii		Pag. 8
3.5	Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)		Pag. 8
Cap. IV	EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE		
4.1	Abordarea prin comparatie		Pag. 9
Cap. V	CONCLUZII		
5.1	Valori obtinute		Pag. 10
5.2	Opinia evaluatorului		Pag. 10
Cap. VI	ANEXE		
Anexa 1	Extras CF		
Anexa 2	Planul de situatie al proprietatii		
Anexa 3	Fotografii		
Anexa 4	Comparabile		



SINTEZA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUAT:

Teren intravilan

TIPUL PROPRIETĂȚII:

Proprietate imobiliara - teren

SOLICITANTUL EVALUĂRII:

COMUNA BOITA

UTILIZATORUL EVALUĂRII:

COMUNA BOITA

DATA VIZIONĂRII / EVALUĂRII

23.10.2017 / 27.10.2017

LOCALIZARE:

Boita – zona centrala

DREPTUL EVALUAT:

dreptul integral de proprietate

SCOPUL EVALUĂRII:

vanzare

BAZA EVALUĂRII:

valoarea de piață

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea maximă estimată a proprietății, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării este valoarea obținută prin abordarea prin COMPARATIE DIRECTA, adica:

Valoare unitara a terenului	38.50 RON/mp 8.37 Euro/mp
-----------------------------	------------------------------

Valoare totala a terenului -:

2.300 lei

respectiv **500 EURO** (la cursul de 4,5980 lei/EURO)

Valoarea nu include TVA.

EXPERT EVALUATOR,
ing.Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



CAP. 2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi evaluate

Obiectul evaluării îl constituie **un imobil teren intravilan – categoria de folosință: teren de construcții**, situat în Comuna Boita, zona centrală.

2.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare (teren) în vederea **vanzării/cumpărării**.

2.3. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Clientul lucrării: COMUNA BOITA

Destinatarul lucrării: COMUNA BOITA

Având în vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clienți și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2.4.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

2.5. Valoarea estimata

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piață a activului, conform Standardului de evaluare a bunurilor 2017.

Într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare (de piață) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piață aferent proprietății supuse evaluării, opinia s-a situat la limita superioară.

Valoarea de piață este definită în Standardul de Evaluare a Bunurilor –2017. Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.6. Data inspectiei

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **23.10.2017**.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

2.7. Data Evaluarii

Evaluarea a fost realizata la data de **27.10.2017**.

2.8. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 2.3. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.9. Sursele de informatii

care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispozitie de executor bancar , privind:
 - istoric, situatia actuala
 - situatia juridica a activului la data evaluarii;
- suprafata terenurilor a fost luată in considerare conform extrasului CF care atesta dreptul de proprietate asupra terenului
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Documentele si informatiile referitoare la terenul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre clienti si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

- Surse bibliografice:



- "EVALUAREA ȘI FINANȚAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE"
 - ANEVAR - IROVAL
- "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE"
 - Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- "STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR" – ediția 2017

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din baza de date proprie, precum și de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața locală, de la evaluatori și publicații imobiliare.

CAP. 3. PATRIMONIUL EVALUAT

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE

Obiectul evaluării îl constituie un teren intravilan– în suprafața de 60 mp.

Aspecte juridice

Conform Extrasului CF nr.13006/23.10.2017, terenul este înscris în CF Boita nr.100372 (2556) nr.top. 658/2, 659/2, teren de construcții în suprafața de 60 mp.

Adresa: Loc. Boita, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100372	Din acte: 60 Măsurată: 61	

Proprietar:

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9275 / 18/07/2013		
Act Administrativ nr. 49, din 31/08/2012 emis de Consiliul Local Boita (+ listă privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Boita);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală	A1
1/1	1) COMUNA BOITA - DOMENIUL PRIVAT	

Foaie de sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Descrierea terenului:

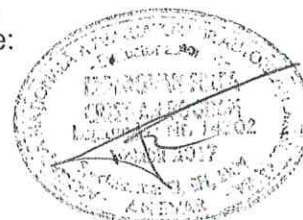
Identificarea terenului s-a făcut în data de 23.10.2017, prin deplasarea la fața locului și studierea actelor cadastrale puse la dispoziție de către client.

Terenul evaluat se află amplasat în Boita, zona centrală.

Terenul este în formă relativ neregulată, construit în proporție 100%.

Din punct de vedere al existenței utilitatilor, se rețin următoarele aspecte:

- La limita proprietății EXISTA rețea de energie electrică;



3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

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

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea evaluată s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare pentru viitor este teren pentru construcții**.

3.4. RISCUL EVALUARII

Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare referitoare la: tipul proprietății imobiliare, amplasarea acestuia, delimitare fizică, poziția proprietății, situația pieței imobiliare, etc., considerăm că proprietatea evaluată este posibil de tranzacționat pe o piață imobiliară în creștere ușoară dar constantă.

3.5. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)

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

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca **pieța proprietăților imobiliare- teren de construcții**, piață a cărei localizare geografică este județul SIBIU – localitatea Boita.

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanți ai agenților imobiliari din zonă și studiind oferta din presa scrisă se poate estima că cererea pentru terenuri în zona este ușor mai mare decât oferta. În general în perioada analizată se observă o ușoară creștere a prețurilor pentru terenuri.

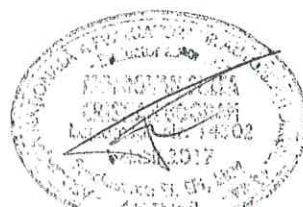
Prețurile vehiculate sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației vanzarilor.

În prezent piața este în creștere ușoară. Oricum, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care echilibrul pieței este afectat de condițiile de finanțare și rata dobânzii.

CAP.4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți - teren - Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a șase metode

- comparația vanzarilor - cea mai bună metodă de evaluare a terenurilor
- tehnica parcelării și dezvoltării
- repartizarea (realocarea)
- extracția (prin scadere), numită și abstractia



- tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului)
- capitalizarea rentei funciare (chiria)

toate derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate , respectiv abordarea prin comparatie , abordarea prin venit si abordarea prin cost .

Pentru terenul in discutie, singura metoda recunoscuta de STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR si care poate fi aplicata este METODA COMPARATIEI DIRECTE.

Aceasta este si principala metoda de evaluare prevazuta in Standardul de Evaluare a Bunurilor 2017, celelalte fiind metode complementare

4.1. Metoda Comparatiei directe

Premisa majora a abordarii prin comparatie directa este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

CAP. 5. CONCLUZII

În final s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

5.1. Opinia evaluatorului

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în capitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, în opinia evaluatorului, **valoarea estimată a activului, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării**, este valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, de:

Valoare unitara a terenului	38.50 RON/mp 8,37 Euro/mp
-----------------------------	------------------------------

Valoare totala a terenului -:

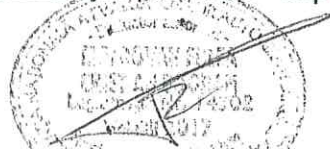
2.300 lei



respectiv **500 EURO** (la cursul de 4,5980 lei/EURO)

Valoarea nu include TVA.

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100372 Boita

Nr. cerere	13006
Ziua	23
Luna	10
Anul	2017

Cod verificare

100051630551

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2556
Nr. topografic: 658/2, 659/2

Adresa: Loc. Boita, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100372	Din acte: 60 Măsurată: 61	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100372-C1	Loc. Boita, Jud. Sibiu	S. construită la sol: 60 mp; C1 - Construcție - spațiu prestări servicii-, edificată în anul 2001, din beton, caramida, lemn și țiglă, fără certificat energetic și fără lift, descrisă astfel: Parter: spațiu comercial, magazie, spațiu comercial Mansardă: spațiu comercial, terasă acoperită, terasă neacoperită.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9275 / 18/07/2013		
Act Administrativ nr. 49, din 31/08/2012 emis de Consiliul Local Boita (+ lista privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Boita);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BOITA - DOMENIUL PRIVAT		
11147 / 11/09/2013		
Act Administrativ nr. Certificat de notare nr. 971, din 16/04/2013 emis de Primaria Boita (Autorizația de construire nr. 25/15.05.2001 emisă de Primaria Talmaci; Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 979/16.04.2013; Contractul de asociere de participare nr. 8201/09.02.2001 și actul adițional nr. 2727/26.10.2005; Adresa nr. 8047/07.10.2013 emisă de Primaria Talmaci; Documentația cadastrală avizată de OCPI Sibiu);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.1
1) MONOR NICOLAE		
2) MONOR ELENA CĂRIBU		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

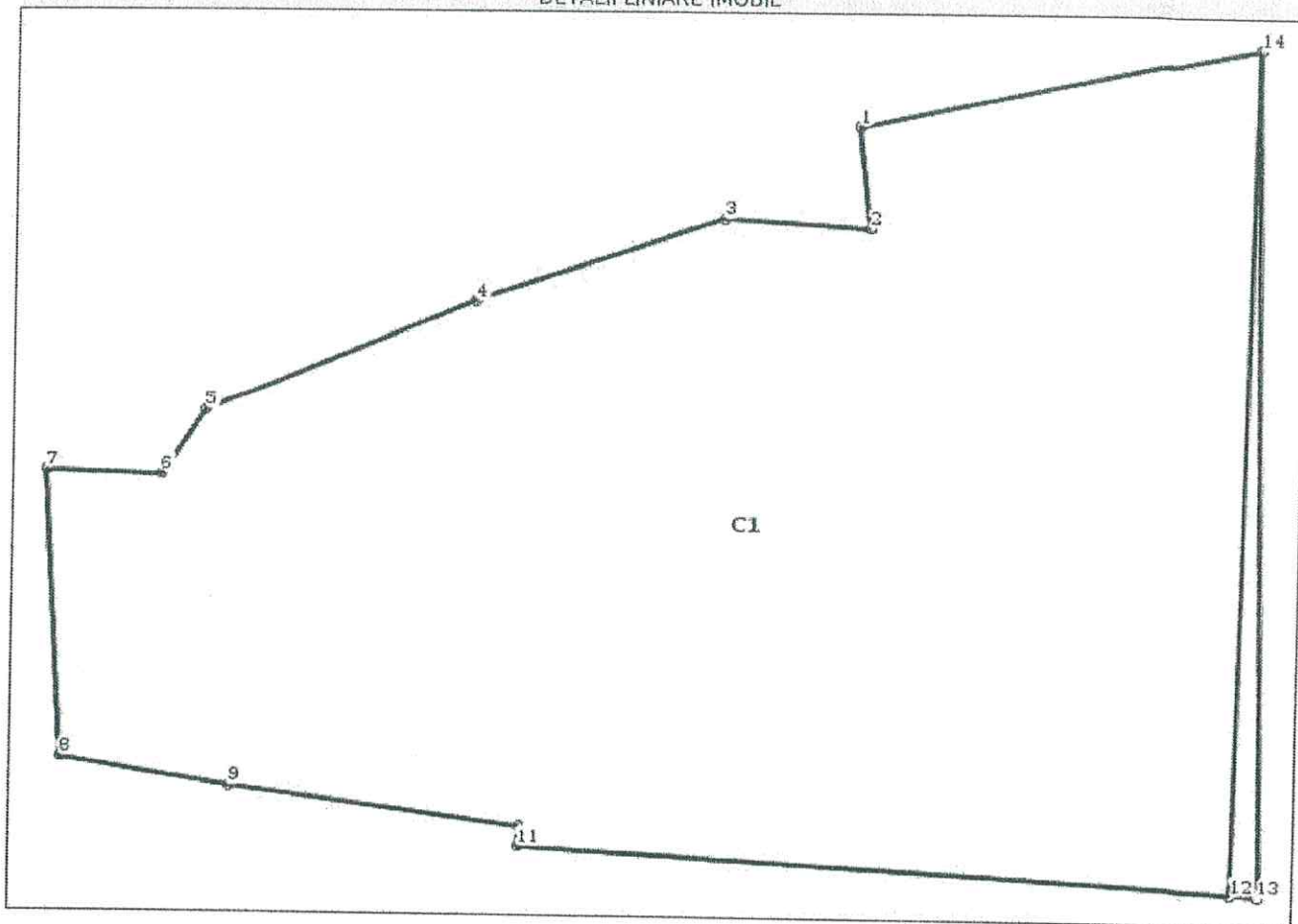
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100372	Din acte: 60 Masurata: 61	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	61	-	-	658/2,659/2	teren de construcții

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	60	Cu acte	S. construită la sol: 60 mp; C1 - Construcție - spațiu prestări servicii, edificată în anul 2001, din beton, cărămidă, lemn și țiglă, fără certificat energetic și fără fiș, descrisă astfel: Parter: spațiu comercial, magazie, spațiu comercial; Mansarda: spațiu comercial, terasă acoperită, terasă neacoperită.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.029
2	3	1.253
3	4	2.283
4	5	2.555
5	6	0.756
6	7	0.967
7	8	2.892
8	9	1.462
9	10	2.501
10	11	0.202
11	12	6.075
12	13	0.232
13	14	8.482
14	1	3.419

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, -Ordin de plată cont OCPI nr.390/06-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

24-10-2017

Data eliberării,

/ /

25. OCT. 2017

Asistent Registrator,

ALEXANDRA PEDA

PEDA ALEXANDRA
(parafă și semnătura)
asistent registrator

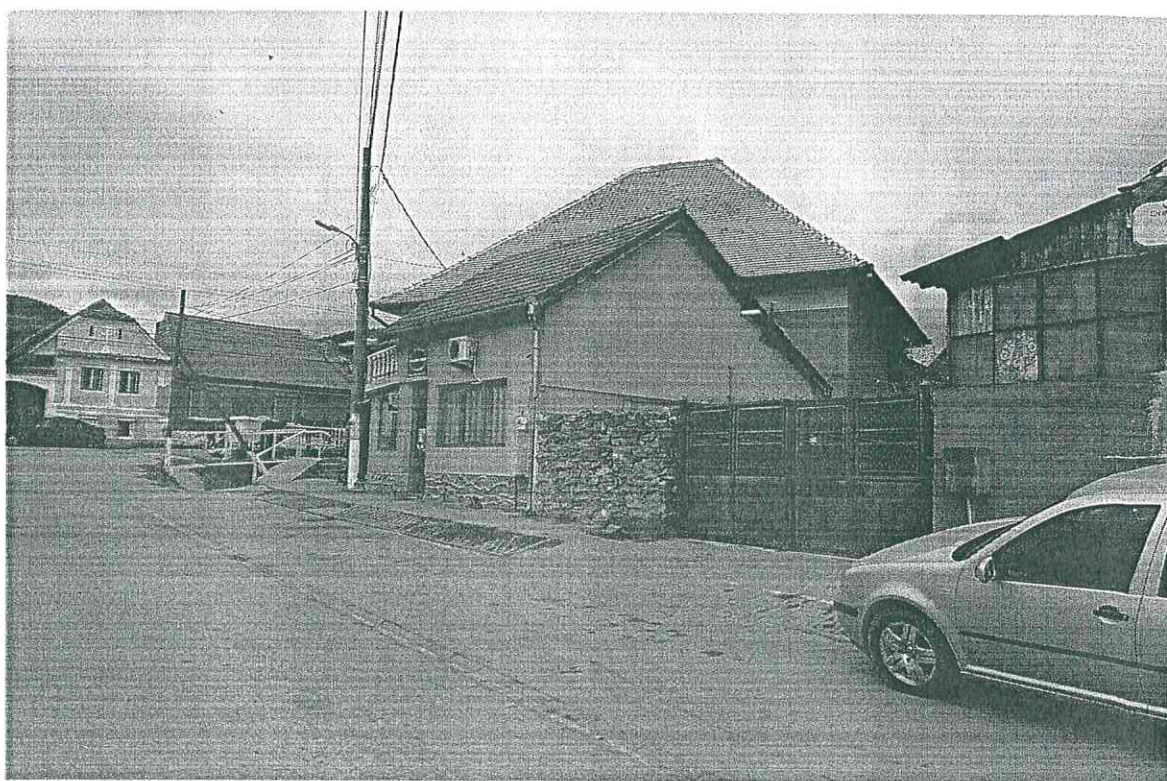
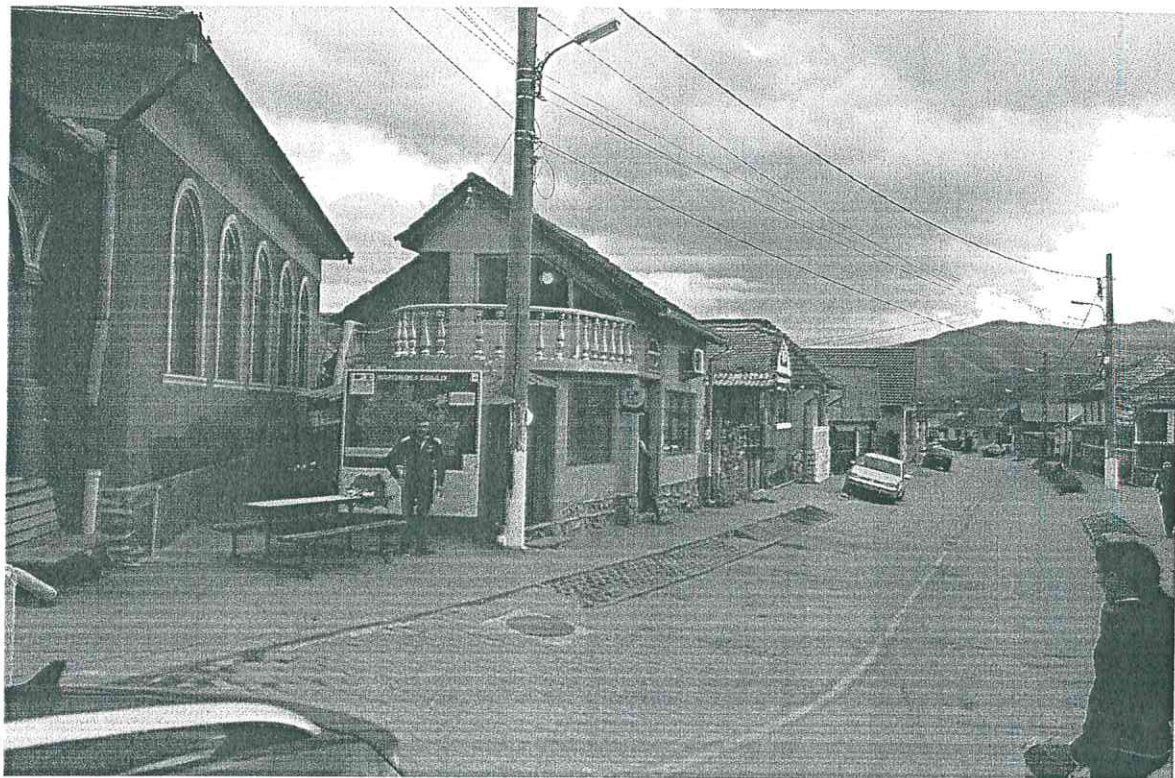
Referent,

NEAMTU ADRIANA
referent
(parafă și semnătura)



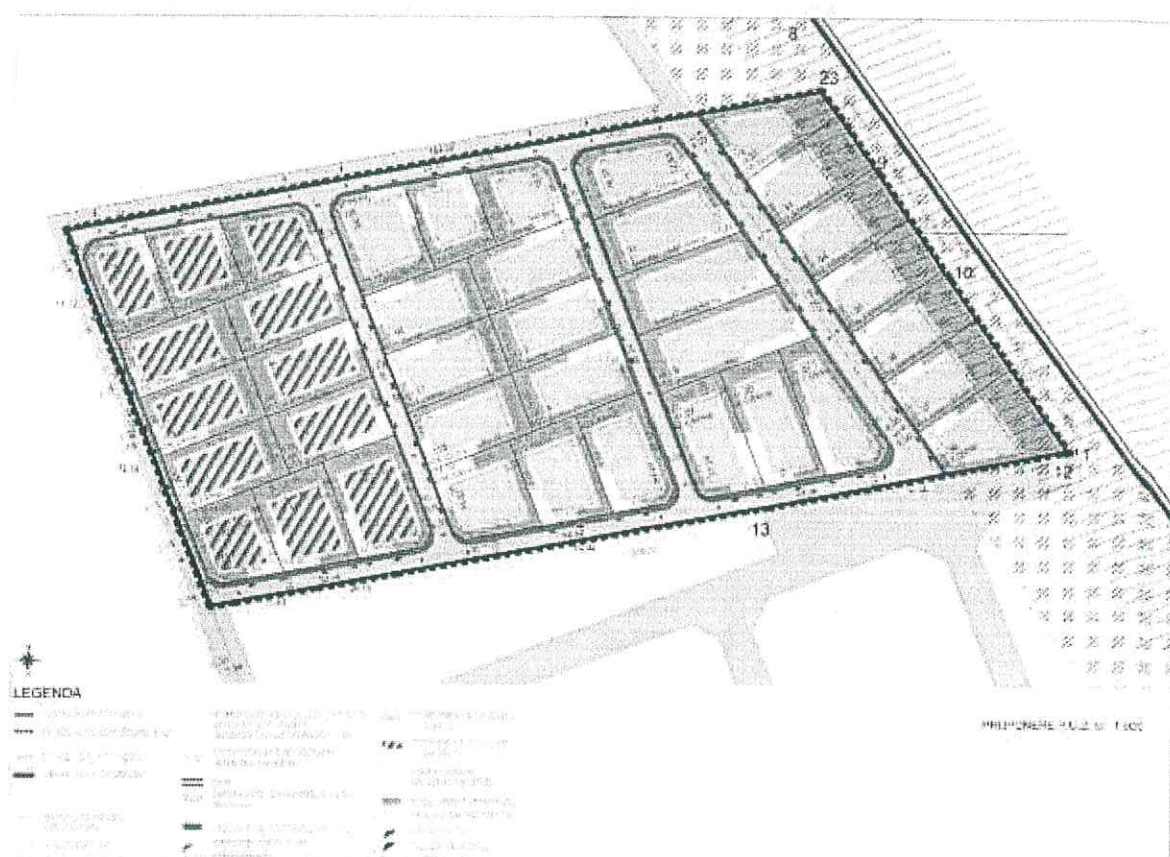
ABEL DATE COMPARATIVE

Curs referinta BNR		4.5980 lei/Euro		3.9531 lei/USD	
Elemente de comparatie	UM	Teren de comparat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Pret tranzactionare sau oferta	EUR/MP		16	17	16
1 Drepturi de proprietate					
Corectie	%	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Pret corectat	EUR/MP		0%	0%	0%
2 Conditii finantare					
Corectie	%	cash	16.00	17.00	16.00
Pret corectat	EUR/MP		cash	cash	cash
3 Conditii vanzare					
Corectie	%		0	0	0
Pret corectat	EUR/MP		16.00	17.00	16.00
4 Conditii pietii					
Corectie	%	cu constructii	liber	liber	liber
Pret corectat	EUR/MP		-15%	-15%	-15%
5 Localizare					
Corectie	%		13.60	14.45	13.60
Pret corectat	EUR/MP		oferta	oferta	oferta
6 Acces					
Corectie	%	Boita	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret corectat	EUR/MP		12.24	13.01	12.24
7 Dimensiuni si front la strada					
Corectie	%		Talmaciu	Talmaciu	Talmaciu
Pret corectat	EUR/MP		-20%	-20.00%	-20.00%
8 Suprafata					
Corectie	%	pietruit	9.79	10.40	9.79
Pret corectat	EUR/MP		pietruit	pietruit	pietruit
9 Utilitati					
Corectie	%		0%	0%	0%
Pret corectat	EUR/MP		9.79	10.40	9.79
10 Valoarea unitara					
Corectie	%	12	25	12	20
Pret corectat	EUR/MP		-5%	0%	-5%
11 Valoarea estimata a terenului:					
Corectie	%		9.30	10.40	9.30
Pret corectat	EUR/MP		400	1000	1000
12 Valoarea totala teren:					
Corectie	%	60	-10%	-15%	-15%
Pret corectat	EUR/MP		8.37	8.84	7.91
13 Valoarea unitara					
Corectie	%	complete	complete	complete	complete
Pret corectat	EUR/MP		0.00%	0.00%	0.00%
14 Valoarea unitara					
Corectie	%		8.37	8.84	7.91
Pret corectat	EUR/MP		-7.63	-8.16	-8.09
15 Valoarea unitara					
Corectie	%			8.37	
Pret corectat	EUR/MP				
16 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
17 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
18 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
19 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
20 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
21 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
22 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
23 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
24 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
25 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
26 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
27 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
28 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
29 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
30 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
31 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
32 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
33 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
34 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
35 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
36 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
37 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
38 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
39 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
40 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
41 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
42 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
43 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
44 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
45 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
46 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
47 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
48 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
49 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
50 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
51 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
52 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
53 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
54 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
55 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
56 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
57 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
58 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
59 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
60 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
61 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
62 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
63 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
64 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
65 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
66 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
67 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
68 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
69 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
70 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
71 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
72 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
73 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
74 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
75 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
76 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
77 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
78 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
79 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
80 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
81 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
82 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
83 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
84 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
85 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
86 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
87 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
88 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
89 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
90 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
91 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
92 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
93 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
94 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
95 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
96 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
97 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
98 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
99 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
100 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
101 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
102 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
103 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
104 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
105 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
106 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
107 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
108 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
109 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
110 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
111 Valoarea unitara					
Corectie	%				
Pret corectat	EUR/MP				
112 Valoarea unitara					
Corectie	%			</	



Teren case Talmaciu - Intravilan , parcele, utilitati

Talmaciu, judet Sibiu Adayat La 16:02, 10 octombrie 2017, Numar anunt: 115897215



Vand parcele teren intravilan zona Talmabau pentru constructie case, utilitati: apa, canal, curent. Preturi incepand de la 16 eur , in functie de pozitionarea parcelei.

Relatii mai multe la telefon: 0745 667 834

Extravilan / intravilan	Intravilan
--------------------------------	-------------------

Suprafata utila	400 m²
------------------------	--------------------------

Pret	16 €
-------------	-------------

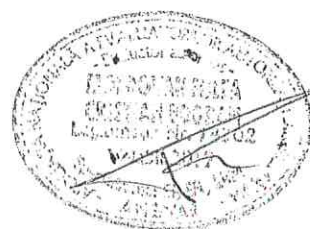
Contact data



Persoana de contact: **Privat**

Locul de intalnire: **Talmaciu, judet Sibiu**

Telefon: **0742 076 088**



Teren intravilan de vanzare - PANORAMA SUPERBA - 1000 mp - Talmaciu

Talmaciu, judet Sibiu Adaugat La 17:38, 2 august 2017, Numar anunt: 130415417



Vand teren intravilan, in orasul Talmaciu, cartierul Armeni, de 1000 mp.

Deschiderea la strada este 20 m, iar adancimea este de 50 m. IDEAL pentru constructia unei case.

Pozele vorbesc de la sine.

Peisajul muntilor de pe Valea Oltului este minunat. Acest teren se potriveste doar persoanelor care iubesc natura, doresc sa locuiasca foarte aproape de Sibiu, dar departe de agitatie.

Orasul Talmaciu este la numai 15 minute de Sibiu, la intrare pe Valea Oltului. Aflat in plina dezvoltare, nu exista moment mai potrivit pentru achizitionarea unui teren pentru constructia unei case, ulterior



Terenul se afla in cel mai frumos cartier al Talmaciului, Armeni, un cartier cu o panorama unica. In fiecare luna, se incep noi constructii de case in zona, fiind o zona minunata.

Terenul este intravilan, este plat, are 1000 mp si te asteapta.

De ce sa iti cumperi acest teren:

- se afla la marginimea Sibiului
- propune o panorama superba
- teren intravilan
- o zona in plin dezvoltare
- aer curat, apa potabila de izvor
- in numai 5 minute – Subway, Petrom, Gazprom, nenumarate Pensiuni, Restaurante si Hoteluri

VINO SI VEZI!

FRIENDS IMOBILIARE – PRIETENUL tau din imobiliare.

Anunturi publicate de: Friends

Suprafata utila	1 000 m ²
Pret	17 000 € (Negociabil)

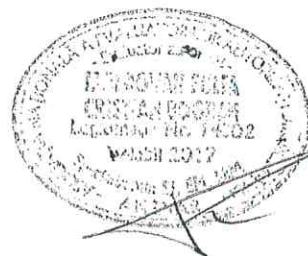
Contact data

Persoana de contact: **Adrian Ion**

Locul de intalnire: **Talmaciu, judet Sibiu**

Telefon: **0771 681 478**

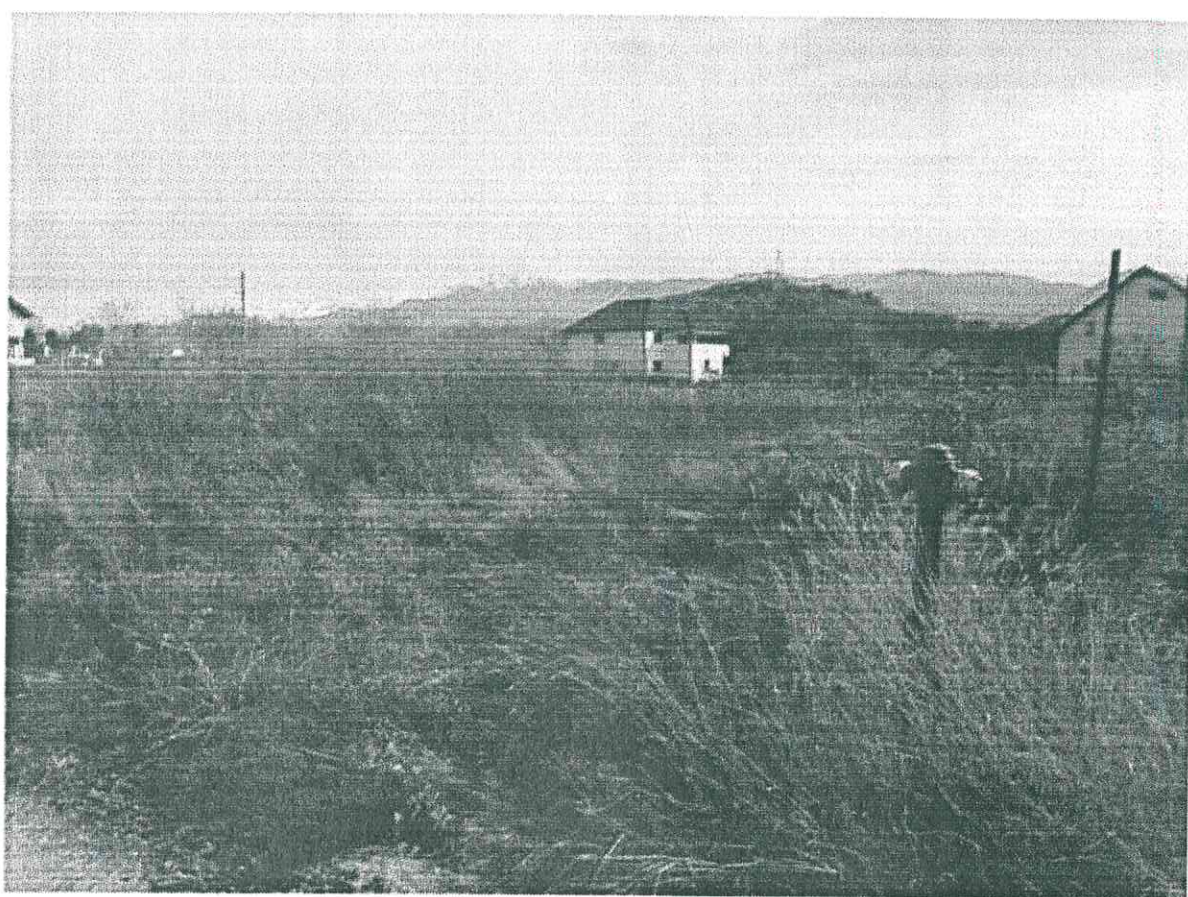
0771 681 478



Teren intravilan in Talmaciu 1000mp, zona Armeni

Talmaciu, judet Sibiu

Adaugat La 20:24, 24 octombrie 2017, Numar anunt: 141453477



Va propun un teren de vanzare in Talmaciu, care se afla in cartierul Armeni, reper Spital - Centru de recuperare. Zonă liniștită cu un peisaj superb. Avand o suprafata de 1000 mp plană și deschiderea de 20m la o strada. La granita frontala a terenului este tras curentul si apa.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 000 m ²
Pret	16 000 €

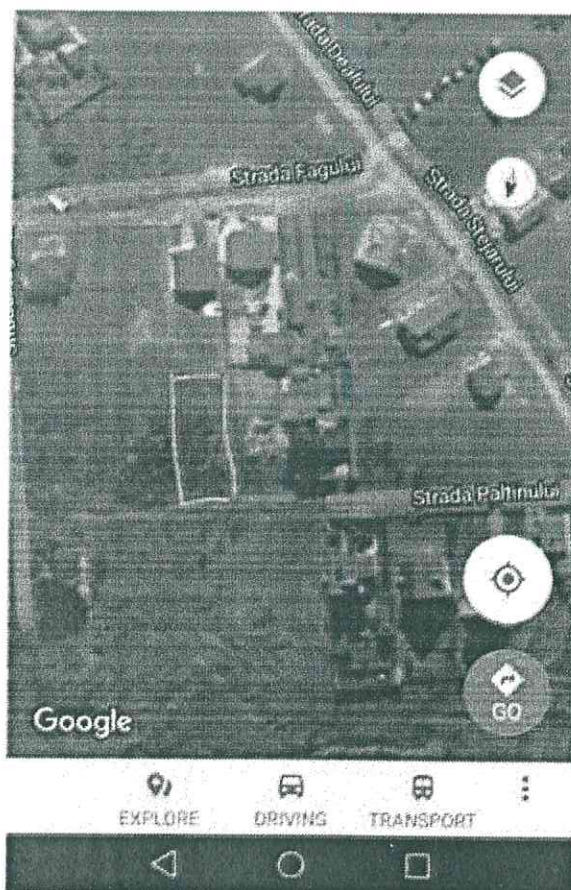


Contact data

Persoana de contact: **Harii Onisim**

Locul de intalnire: **Talmaciu, judet Sibiu**

Telefon: **07225 62865**



PRESEDINTE DE SEDINTA,
BASARABA NICOLAE

Basaraba Nicolae



SECRETAR GENERAL,
PETRU GEORGIANA

Petru Georgiana

