



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



HOTĂRÂRE

privind valorificarea prin licitație publică a unui teren situat în Mediaș str. Barajului nr. 5, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș

Consiliul Local al municipiului Mediaș, întrunit în ședință ordinară la data de 21 iunie 2018,
Având în vedere:

- Expunerea de motive la proiectul de hotărâre și raportul întocmit de Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Mediaș înregistrat sub nr. 7.344/12.06.2018, prin care se propune valorificarea prin licitație publică a unui teren situat în Mediaș str. Barajului nr. 5, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș,

- avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 10 de pe Ordinea de Zi, înregistrate sub nr. 430 și 474/19.06.2018,

Văzând raportul de evaluare întocmit de către Toth Eniko, evaluator autorizat ANEVAR NR.18/30.04.2018,

În conformitate cu prevederile art. 553 alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 36 alin. (2) lit. „c”, art. 45 alin (3), art. 77, art. 115 alin. (1) lit. „b”, art. 123 alin. (1), alin. (2) din Legea nr. 215/2001 – Legea administrației publice locale, republicată și actualizată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare, întocmit de către Toth Eniko, evaluator autorizat, privind terenul situat în Mediaș str. Barajului nr. 5, identificat în cartea funciară după cum urmează: CF Mediaș nr. 113184 sub nr. cadastral/topografic 113184 teren, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 222 mp proprietatea Municipiului Mediaș, domeniul privat, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare, a terenului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de pornire al licitației este de 35.190 lei (la care se adaugă TVA).

Art.3. Se aprobă documentația pentru licitație, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Primarul municipiului Mediaș, prin Direcția Patrimoniu din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art.5. Secretarul municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Direcției de Administrație Publică Locală, Direcției Economice, Direcției Patrimoniu și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamediaș.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Simescu Nicolae Bogdan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Petruțiu Marina Simona

Nr. 207/2018

Prezenți la ședință: 16 consilieri

Adoptată în ședința ordinară din data de 21 iunie 2018

Cu un număr de 16 voturi „pentru” din numărul total de 21 consilieri în funcție.

PMS/SC 6 ex. Cod: FP-06-01 ver.1

ANEXA NR 1 LA HCL NR. 207/2018

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 18/30.04.2018

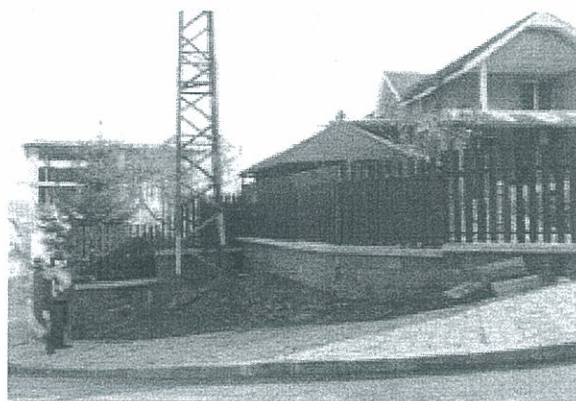


Beneficiar: *Municipiul Mediaș*

Proprietar : *Municipiul Mediaș*

Obiectul evaluării: *Teren în suprafață de 222 mp*

Adresa: *Mun. Mediaș, str. Barajului nr 5, jud. Sibiu*



Data evaluării: 27.04.2018

Curs lei/EURO = 4,6490

**Valoarea de piață estimată în vederea vânzării este :35.190 Lei
echivalent 7.548 Euro
34 euro/ mp**

*valoare obținută prin abordarea prin piață
Valoare estimată nu conține TVA*



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2018, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

- Dreptul de proprietate asupra **terenului din domeniul privat în suprafață de 222 mp** înscrisă în CF nr. 113184 cu nr. cerere 21040/26.10.2017 UAT Medias cu numar cadastral 113184
- **Categoria de folosință – teren domeniul public**

1.1. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, în vederea vânzării

1.2. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR – editia 2018

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100

1.4. Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 27.04.2018
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4,6490 lei.**

1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata în RON si în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6490 lei.**

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării 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.).

1.6. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

1.7. Inspectia proprietatii



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

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - 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)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata in vederea vanzarii asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare si anume **tehnica comparatiei directe Anexa A**

Tehnica comparației vanzarilor

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor

VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI VANZARILOR	35.190 LEI echivalent 7.548 Euro
--	---

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



OFERTA

Subscrisa cu sediul în
str..... nr..... înmatriculată la Registrul
Comerțului sub nr.CUI..... în
calitate de, declar că am luat la cunoștință și
mă oblig să respect condițiile stabilite prin Caietul de sarcini privind
vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Mediaș str. Barajului nr.
5, înscris în:

CF Mediaș nr. 113184 sub nr. cadastral/topografic 113184 teren în
suprafață de 222 mp. proprietatea Municipiului Mediaș - domeniul privat
și a Certificatului de Urbanism nr. 250/21.05.2018 eliberat de Direcția
Arhitect Șef din cadrul Primăriei municipiului Mediaș.

Prețul oferit pentru cumpărarea terenului, menționat mai sus, este de
.....lei + TVA

DATA,

OFERTANT,

Semnătura.....

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SIMESCU NICOLAE BOȘDAN



CONTRA SEMNEAZĂ
SECRETAR

PETRUȚIU MARINA SIMONA