



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 sistarea stării de indiviziune asupra imobilului (construcție+cotă teren aferent), situat în Municipiul Mediaș Piața Regele Ferdinand I nr. 24 subapartament 7 Județul Sibiu, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș

Consiliul Local al Municipiului Mediaș, întrunit în ședința ordinară din data de 26 octombrie 2023;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 293/2023 al proiectului de hotărâre prin care se propune sistarea stării de indiviziune asupra imobilului (construcție+cotă teren aferent), situat în Municipiul Mediaș Piața Regele Ferdinand I nr. 24 subapartament 7 Județul Sibiu, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș;

- Raportul de specialitate nr. 17.895/10.10.2023, întocmit de către Direcția Dezvoltare Urbană-Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaș;

- avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 7 de pe Ordinea de zi, înregistrate sub nr. 685, 704 și 717/26.10.2023;

- cererea domnului Boca Adrian Remus înregistrată la Primăria Municipiului Mediaș sub nr. 9.617/2023;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 1143 și art. 1144 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 139, art. 196, art. 200 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către Cabinetul individual evaluator autorizat-Dragomir Adrian, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului (construcție+cotă teren aferent), proprietatea privată a Municipiului Mediaș, situat în Municipiul Mediaș, Piața Regele Ferdinand I nr. 24 subapartament 7 Județul Sibiu, identificat în cartea funciară după cum urmează:

- CF Mediaș nr. 109269-C1-U10 (CF vechi nr. 8689 individuală) sub nr. cadastral top: 510/1/II/1/VII compus din una cameră și bucatărie de vară din scânduri, cu cote părți comune de 2.9% din zidurile despărțitoare, fundația, acoperiș, instalațiile electrice, racorduri de gaz, apă, canalizare, wc și din teren în suprafață de 684mp. (înscris în CF Mediaș nr. 109269, CF vechi nr. 335, nr. top: 510/1), aflat în proprietatea lui:

- Boca Adrian Remus și soția Boca Delia Sanda, proprietarii construcției în cotă de 7/8;
- Municipiul Mediaș CIF: 4240677, domeniul privat, proprietarul construcției în cotă de 1/8;
- Boca Adrian Remus și soția Boca Delia Sanda, proprietarii terenului în cotă de 254/10000;
- Municipiul Mediaș CIF: 4240677, domeniul privat, proprietarul terenului în cotă de 36/10000 conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă sistarea stării de indiviziune prin partaj voluntar în urma căruia cota de 1/8 din imobil construcție și cotă de 36/10000-teren aferent identificat la art. 1, se atribuie coproprietarilor Boca Adrian Remus și soția Boca Delia Sanda, cu plata sulte de 11.500 lei.

Art. 3. Sulta rezultată în urma sistării stării de indiviziune prin partaj voluntar este de 11.500 lei, reprezentând valoarea din Raportul de evaluare asupra cotei de 1/8 din imobilul construcție și cotă de 36/10000 din terenul aferent, identificat la art. 1.

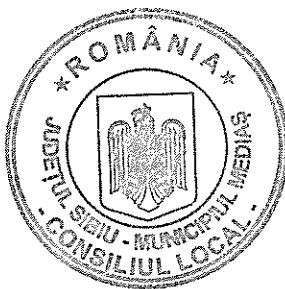
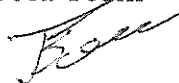
Art. 4. Sulta se achită în termen de 30 de zile de la data adoptării Hotărârii de Consiliu Local, data până la care se încheie actul de partaj voluntar în formă autentică.

Art. 5. Cheltuielile pentru încheierea actului de partaj voluntar sunt în sarcina dobânditorului.

Art. 6. Primarul Municipiului Mediaș, prin Direcția Dezvoltare Urbană-Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art. 7. Secretarul general al Municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Direcției Economice, Direcției Dezvoltare Urbană-Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie, domnului Boca Adrian Remus prin grija Direcției Dezvoltare Urbană-Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamediaș.ro.

**Președinte de ședință,
Boca Teofil**



**Contrasemnează
Secretar General,
Muntean Sanda Ligia**



Nr. 278/2023

Prezenți la ședință: 19 consilieri

Adoptată în ședința ordinară din data de 26 octombrie 2023

Cu un număr de 19 voturi „pentru”, din numărul total de 21 consilieri în funcție

MSL/CC 5 ex. Cod: FP-06-01 ver. 1



DRAGOMIR TAX EXPERTS
EXCELENȚĂ ÎN EVALUĂRI, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM A.N.E.V.A.R.

Telefon:

0758/013.193

E-mail:

adrian_dragomir@outlook.com

Anexa la HCL NR. 272/2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară cu destinație comercială
situată în
Loc. Mediaș, P-ta Regele Ferdinand I, nr. 24, subap. 7, jud.
Sibiu



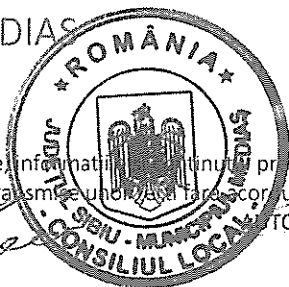
DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR

Utilizator: MUNICIPIUL MEDIAS

Client: MUNICIPIUL MEDIAS

Proprietar: BOCA ADRIAN REMUS, BOCA DELIA SANDA SI MUNICIPIUL

MEDIAS



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT, al clientului și al utilizatorului – MUNICIPIUL MEDIAS



2023120/03.10.2023

Către: MUNICIPIUL MEDIAS

Referitor la: Proprietatea imobiliară situată în municipiul Medias, P-ta Regele Ferdinand I, nr. 24, subap. 7, Jud. Sibiu, compusă din teren în suprafața de 19,84 mp și construcția cu destinație comercială – spațiu comercial tip S+P – cu o suprafața construită de 28.86 mp și desfășurată de 28.86 mp.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea tranzacționării.

DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT, membru titular ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM Dragomir Adrian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12246, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 03.10.2023, este:

Valoarea întregii proprietăți:
18.400 EUR, echivalent a 92.000 LEI

Valoarea cotei de 1/8 deținută de Mun. Medias:
2.300 EUR, echivalent a 11.500 LEI, din care:
Valoare construcții: 2.233,30 EUR, echivalent a 11.166,50 LEI
Valoare teren: 66,70 EUR, echivalent a 333,50 LEI

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
- Valoarea nu conține TVA.



Cu deosebită considerație,
Dragomir Adrian – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM





Cuprins

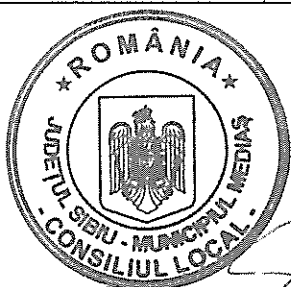
1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Certificarea evaluatorului	5
3. Termenii de referință ai evaluării	6
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul evaluării	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluării	7
Data raportului.....	7
Data inspecției	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	7
Standardele aplicate	7
Procedura de evaluare	8
Natura și sursa informațiilor	8
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze	8
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
4. Prezentarea datelor.....	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament	11
Descrierea terenului	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele.....	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	13
Analiza pieței imobiliare	13
5. Analiza datelor și concluziilor	20
Cea mai bună utilizare	20
Abordări în evaluare	22
Abordarea prin piață.....	22
Abordare prin venit.....	23
Abordarea prin cost	23
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	24
6.	26





1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	MUNICIPIUL MEDIAS			
Utilizator	MUNICIPIUL MEDIAS			
Data raportului de evaluare	03.10.2023			
Data inspecției	03.10.2023			
Data evaluării	03.10.2023			
Evaluator autorizat	Dragomir Adrian, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimăție 12246			
Compania de evaluare	DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT			
Reprezentant – funcția	Dragomir Adrian – Titular			
Tip proprietate	Spațiu cu destinație comercială			
Adresa proprietății	Municipiul Mediaș, P-ta Regele Ferdinand I, nr. 24, subap. 7, jud. Sibiu			
Cartier / amplasare	Zona centrală a mun. Mediaș			
Anul construirii	1967 (conform informații evaluator)			
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaze			
Finisaje	Calitate medie			
Suprafețe	Sp. Comercial	Au = 20,49 mp	Ac = 28,69 mp	Ad = 28,69 mp
	Teren	St = 19,84 mp		
Proprietar	MUNICIPIUL MEDIAS cota de 1/8, BOCA ADRIAN REMUS SI BOCA DELIA SANDA cota de 7/8			
Utilizare existentă	Proprietate comercială: neutilizată			
Curs de schimb valutar	4,9745 lei/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată, din care:	18.400	EUR	92.000	LEI
Valoare construcții	17.866,40	EUR	89.332	LEI
Valoare teren	533,60	EUR	2.668	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciară, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.			
Descriere anexe	-			
Observații speciale	-			
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	Nu este cazul.			



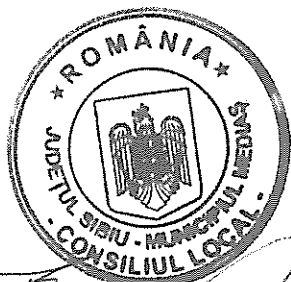


2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- ✓ Subsemnatul, Dragomir Adrian, declar că am inspectat personal proprietatea evaluată.

Dragomir Adrian – MTA, Inspector
Evaluator Autorizat EPI, EBM





3. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării Proprietatea imobiliară cu destinație comercială: Spațiu comercial cu o suprafață construită de 28.86 mp și desfășurată de 28.86 mp, identificată astfel: teren în suprafața de 19,84 mp și construcție aferentă.

Adresa
proprietății Loc. Mediaș, P-ta Regele Ferdinand I, nr. 24, subap. 7, jud. Sibiu

Scopul evaluării Estimarea *valorii de piață* a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea tranzacționării.

Clientul
raportului MUNICIPIUL MEDIAS

Utilizatorul
raportului MUNICIPIUL MEDIAS

Proprietar MUNICIPIUL MEDIAS

Drepturi de
proprietate
evaluate În cadrul prezentului raport, a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL MEDIAS, în baza documentelor avute la dispoziție.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 109269-C1-U10 a localității Mediaș, județ Sibiu, cu nr. cadastral: 109269-C1-U10.

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu
Tipul valorii cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.



Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Data evaluării La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2023. Data evaluării este 03.10.2023.

Data raportului 03.10.2023

Data inspecției Inspecția a fost efectuată în data de 03.10.2023, de către evaluator autorizat Dragomir Adrian, legitimație nr. 12246, în prezența reprezentantului proprietarului, MUNICIPIUL MEDIAS. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (03.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9745 lei/EUR.

Standardele aplicate Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile





Procedura de
evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa
informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- ✓ Extras carte funciară nr. 109269-C1-U10 Mediaș;
- ✓ Planuri construcție

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea
față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune



că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare,





fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale Nu este cazul.

Restricții de
utilizare, difuzare
sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

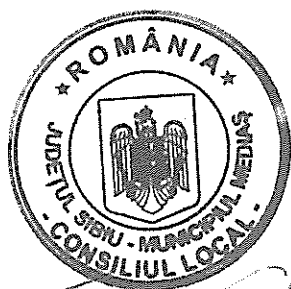
Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 109269-C1-U10 Medias prezentat, proprietatea este descrisă astfel: teren în sprafata de 19,84 mp și construcția edificată pe acesta: spațiu comercial cu o suprafața construită de 28.86 mp și desfasurată de 28.86 mp.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în jud. Sibiu, municipiul Medias, P-ta Regele Ferdinand I, nr. 24, subap. 7, în zona centrală – rezidențială și comercială a localității, cu acces direct, atât rutier, cât și pietonal, din P-ta Regele Ferdinand I, Zona centrală. Imobilul este situat într-o zonă în care sunt amplasate case de locuințe și spații comerciale. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexe.
- Tipul zonei: Zona mixtă, rezidențială, comercială, cu case de locuit, spații comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (microbuze, autobuze) și a autovehiculelor personale.
- Unități comerciale în apropiere: Da, magazine de cartier
- Unități de învățământ: Da, gradiniță, școală
- Unități medicale: Da, cabinete medicale, farmacii
- Instituții de cult: Da, biserici
- Sedii de bănci: Da
- Instituții guvernamentale: Da
- Muze: Nu
- Parcuri: Da
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Nu
- Altele: -



Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în zona centrală a mun. Medias, jud. Sibiu.



Descrierea
terenului

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: în sprafata de 19,84 mp
- Deschiderea la stradă: la P-ta Regele Ferdinand I
- Dimensiuni: -
- Înclinare: plan
- Formă: regulată

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
P-ta Regele Ferdinand I	Stradă asfaltată	Drum public

- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă - branșat
 - Rețea urbană de apă: existentă - branșat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: existentă - branșat
 - Rețea urbană de canalizare: existentă - branșat
 - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

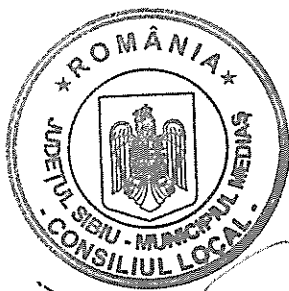
- Utilizare legală: Comercială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

Pe terenul deținut de persoana fizică MUNICIPIUL MEDIAS – în sprafata de 19,84 mp este edificată următoarea construcție aflată în proprietatea MUNICIPIUL MEDIAS: Spațiu comercial cu o suprafața construită de 28.86 mp și desfășurată de 28.86 mp, nr. cad. 109269-C1-U10.



Clădirea a fost construită în anul 1967 (conform informații evaluator). Vârsta cronologică a construcției este de 56 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 56 ani.

Suprafețele spațiului comercial:



- ✓ Sc= 28,69,0 mp (Su x 1,4)
- ✓ Sd= 28,69,0 mp (Su x 1,4)
- ✓ Su= 20,49,0 mp (plan)

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații din beton simplu și zidărie portantă de cărămidă;
- ✓ Structura de rezistență zidărie cărămidă + beton
- ✓ Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă;
- ✓ Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă;
- ✓ Planșeu din beton armat
- ✓ Finisaje exterioare: tencuieli, cu vitrină din sticlă la fațadă;
- ✓ Instalații:
 - ✓ Electrice – da;
 - ✓ Sanitare – da;
 - ✓ Încalzire – da;
- ✓ Starea actuală: în funcțiune, aspect mediu, finisaje interioare inferioare.

Nota: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

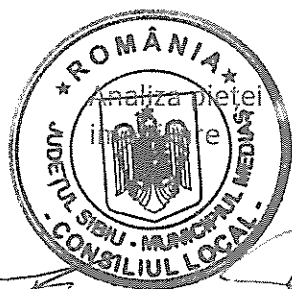
Date privind
impozitele și
taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX

Istoric,
incluzând
vânzările
anterioare și
ofertele sau
cotațiile
curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- Nu sunt.



Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

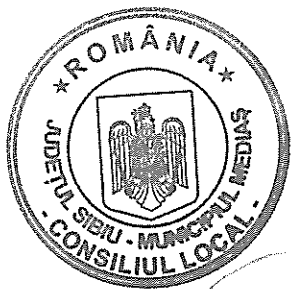
Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

- | | |
|----------|--|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății) |
| Pasul 2. | Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă) |
| Pasul 3. | Analiza cererii |
| Pasul 4. | Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței) |
| Pasul 5. | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6. | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață) |

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.



Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip comercial.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este



îndreptată către utilizarea comercială.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip comercial.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietății imobiliare:* comercială;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de un singur utilizator;
 - *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* persoanele juridice, în general companii mijlocii/mari care au nevoie de spații comerciale/doresc să-și extindă activitatea;
 - *Calitatea construcției:* bună (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
 - *Caracteristicile dotărilor:* dotări de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
 - *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare.
- *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare/inchiriere





in Zona centrala a loc. Mediaș, jud. Sibiu;

- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate insuficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias, dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: alte unitati comerciale (magazine), parcuri, proprietati rezidentiale.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip comercial, situate in zona semicentrală a localității Mediaș, jud. Sibiu.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii a rămas la același nivel. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, care doresc sa-si desfasoare activitatea in propria locatie.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este



medie și vine din partea firme care doresc să-și extindă activitatea.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se află calitatea imobilului și vechimea acestuia.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – insuficientă, așezată pe un trend relativ constant. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- *Cererea pentru închiriere* – medie, nu sunt semne ale creșterii;
- *Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori*: cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private.
- *Interesul investitional*: este timid. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, bine localizate, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate spațiile de calitate, adecvate specificului activității, amplasate în zone accesibile, la o distanță rezonabilă față de localitățile importante, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe mari și de calitate mai slabă.
- *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/inchiriate;
- *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilităților) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.





Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere, întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – insuficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- stocul total disponibil – insuficient, aflat în stagnare;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5 și 15%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- prețurile solicitate pentru închiriere* – între 6-10 euro/mp/lună pentru spații comerciale;
- gradul de ocupare – în cazul închirierii este de aprox. 95%

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafață, finisaje și dotări;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o





perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

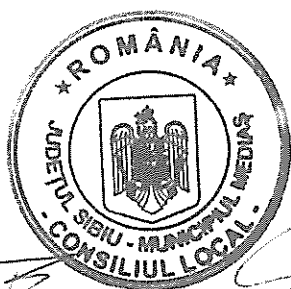
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere mai scăzută. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorului, întrucât cumpărătorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care cumpără proprietatea „împune” pretul).
- În ce privește închirierea putem spune că nr. solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.





5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună
utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

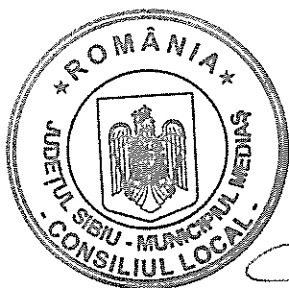
În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona centrală a municipiului Mediaș.



Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu			
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu			
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea comercială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este de teren cu destinație comercială*, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație comercială*.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar





- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume *analiza comparațiilor relative*.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

18.400 EUR, echivalent a 92.000 LEI





Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda capitalizării directe*.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa nr. 6 sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 2 este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea de randament a proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

18.100 EUR, echivalent a 90.000 LEI

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- o construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- o construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- o construcții aflate în faza de proiect;





- o construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport nu a fost aplicată *metoda costurilor segregate*.

Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza comparațiilor relative = 18.400 EUR

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = 18.100 EUR

Abordarea prin cost-metoda costurilor segregate = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (spații comerciale) și scopul evaluării (tranzacționarii), este analiza comparațiilor relative din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.



Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că
abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piața.

Astfel, valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

18.400 EUR, echivalent a 92.000 LEI

la cursul valutar de 4,9745 lei/EUR, valabil pentru data de referință a
evaluării.



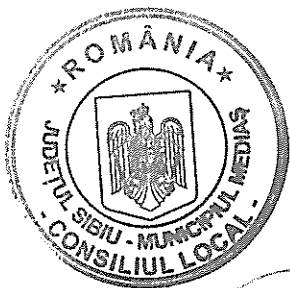


6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordarea prin piața – Analiza comparațiilor relative

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Preturile din ofertele de vânzare (euro/mp) pentru proprietăți similare în zona analizată se situează în intervalul 426 EUR/mp - 1.150 EUR/mp.





GRILA DATELOR DE PIATA
Analiza comparațiilor relative. Spațiu comercial

Element de comparație	Proprietatea evaluată	A	B	C
Preț de vânzare (Euro)	-	36.000 €	115.000 €	142.000 €
Preț de vânzare (Euro) ajustat cu marja de negociere de 10%		32.400 €	103.500 €	127.800 €
Preț /arie închiriabilă		540 €	1.150 €	426 €
Drepturi de proprietate transmise	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Varsta construcției (ani)	55	50	100	42
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>inferioara</i>	<i>superioara</i>
Arie desfășurată totală (mp)	28,86	72	108	359
Arie utilă ce se poate închiria (mp)	20,49	60	90	300
Aria închiriabilă față de aria desfășurată (%)	71%	83%	83%	84%
Comparabilitate		<i>superioara</i>	<i>superioara</i>	<i>superioara</i>
Rata de ocupare	95%	95%	95%	95%
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Calitatea construcției și starea sa	bună	bună	bună	bună
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Nivelul finisajelor	inferioare	medii	superioare	inferioare
Comparabilitate		<i>superioara</i>	<i>superioara</i>	<i>similara</i>
Anexe	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Chiria lunară medie pe mp de arie închiriabilă	8,0 €	6,0 €	8,0 €	4,0 €
Comparabilitate		<i>inferioara</i>	<i>similara</i>	<i>inferioara</i>
Localizare	centrală	mediana - Vitrometan	ultracentrală	mediana
Comparabilitate		<i>inferioara</i>	<i>superioara</i>	<i>inferioara</i>
Rata cheltuielilor	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței
Comparabilitate		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
<i>superioara</i>		2	3	2
<i>similara</i>		6	6	6
<i>inferioara</i>		2	1	2



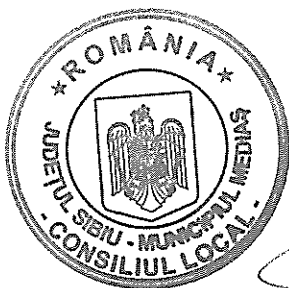


Comparabilitate totala		inferioara	superioara	inferioara
Proprietatea	Preț / mp	Comparabilitate totală		
A	540	inferioara		
Proprietatea evaluata				
B	1.150	superioara		
C	426	inferioara		
Proprietatea evaluata	900	18.400 €	92.000 lei	

Nota: Au fost identificate oferte de vanzare pentru imobile similare cu proprietatea evaluata (spatii comerciale). In estimarea valorii de piata prin metoda comparatiilor relative s-au utilizat aceste informatii de piata care s-au decotat (cu un procent de 10%), avand in vedere ca aceasta sunt oferte spatii comerciale care se negociaza.

In concluzie, valoarea imobilului rezultata prin abordarea prin comparatii este (rotund):

V piață = 18.400 EUR, echivalent a 92.000 LEI



[Handwritten signature]

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații din zonă sunt la un nivel de 5-10 Euro/mp/lună pentru spațiile comerciale și de birouri;
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: 5,4% cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, management, etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre castig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 8-12% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextual rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată pentru a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zonă în care se afla imobilul evaluat, dar și informațiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS, KINIS, JLL, COLLIERS), astfel s-a selectat rata de capitalizare 9,75%.





1. CENTRE COMERCIALE

Pentru estimarea de chirii și rate de capitalizare au fost luate în considerare centrele comerciale care oferă o galerie comercială de cel puțin 5.000 mp și o ancoră alimentară (supermarket sau hypermarket).

- ✓ COLLIERS : Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară centrele comerciale au fost împartite în două categorii (produse primare și secundare) în funcție de performanța acestora.
- ✓ JLL : Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară s-au luat în considerare doar produsele primare.
- ✓ DTZ : Pentru București și orașele principale din țară s-au luat în considerare doar produsele moderne (minim 5.000 mp suprafață închirială, unde suprafața supermarketului/hipermarketului nu depășește suprafața galeriei comerciale).
- Chiriile estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de către chirias (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge" (incluzând, dar fără a fi limitate la categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.
- Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- Chiriile estimate pentru centre comerciale reprezintă chirii medii pentru spații de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de modă. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
- De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult de la oră la oră în funcție de puterea de cumpărare existentă, competiția și vadul comercial pentru fiecare centru comercial în parte.
- Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip comercial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă.
- Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.
- Pentru București, dat fiind că nu au fost tranzacții clasice de investiții cu produse primare, ratele de capitalizare au fost estimate luând în calcul atât așteptările vânzătorilor, cât și cele ale investitorilor care ar fi interesați să cumpere un astfel de produs, precum și tranzacții din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.

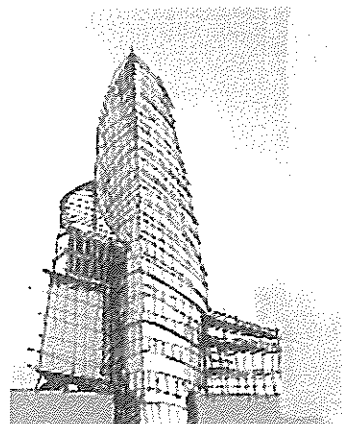
Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacții închise în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.





2. BIROURI

- ✓ COLLIERS : Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri Clasa A din punctul de vedere al calității clădirii indiferent de locație și care au mai mult de 3.000 mp inchiriable.
 - ✓ DTZ : Pentru Piața de birouri, atât din București, cât și din țară, informațiile sunt despre clădirile cu cele mai bune specificații tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă.
 - ✓ KNIGHT FRANK: Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri Clasa A din punct de vedere al calității clădirii, indiferent de locație și care au mai mult de 2.000 mp suprafață închirială.
 - ✓ JLL: Pentru piața de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă, în cea mai bună clădire din tipul de locație, în condiții de piață.
 - ✓ CBRE: S-a raportat "Chiria Prime", care reprezintă chiria de piață care poate fi obținută pentru o unitate de dimensiuni standard (în concordanță cu cererea pentru fiecare în parte – 1000 mp pentru birouri), de cea mai bună calitate și în cea mai bună locație din piață, la data raportării. "Chiria Prime" ar trebui să reflecte nivelul la care tranzacțiile relevante sunt finalizate în piață la momentul respective, dar nu trebuie să fie identice cu oricare dintre ele, în special în cazul în care nivelul tranzacțiilor este limitat sau există doar câteva oferte.
- În cazul orașelor primare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri modern din fiecare oraș, indiferent de locație. În timp de Timișoara, Cluj-Napoca, Iași, Brașov oferă și clădiri modern de birouri, în Constanța, oferta de clădiri de birouri este compusă din spații de calitate slabă.
- În cazul orașelor secundare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri modern din fiecare oraș, indiferent de locație.



Colliers, Knight Frank, JLL, DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de către chirias (impozite, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli necesare pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriilor prin "service charge" (incluzând, dar fără a fi limitate la categoriile listate mai sus).

NB: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.

Colliers, Knight Frank, JLL, DTZ, Darian : Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului)

CBRE : Chiriile raportate sunt brute, urmând să se analizeze cât se recuperează prin "service charge" și totalul facilităților (luni fără chirie, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

Pentru piața de birouri din București, intervalele de chirii au fost estimate astfel :



Central	Piața Victoriei
Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piața Presei, Politehnica, Lujerului
Periferic	Baneasa, Pacii, Pipera



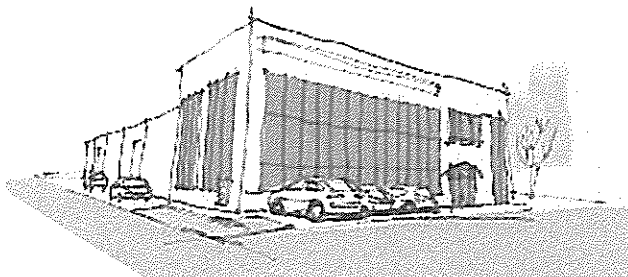
- Ratele de capitalizare raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- Ratele de capitalizare raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat.
- Estimările ratelor de capitalizare sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare, (dupa deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.
- In cazul oraselor primare, doar cladirile moderne sunt atractive pentru investitori. Rata de capitalizare pentru aceste produse a fost estimate avand in vedere asteptarile investitorilor care ar fi interesati de achizitia unor astfel de proprietati in orasele analizate, precum si tranzactiile inregistrate in ultimii ani.
- In cazul oraselor secundare, au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimate o rata de capitalizare pentru acestea.

3. SPATII INDUSTRIALE

Au fost luate in calcul doar spatiile logistice de calitate din Bucuresti si din orasele secundare.

- ✓ Chiriile estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (impozitele, utilitatile, si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor comune si alte cheltuieli cerute pentru mentinerea si exploatarea proprietatii inchiriate). Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge" (incluzand, dar fara a fi limitate la categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.
- ✓ Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
- ✓ Ratele de capitalizare raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa.
- ✓ Ratele de capitalizare raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat.
- ✓ Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele din tara, ratele de capitalizare au fost estimate tinand cont de asteptarile vanzatorilor si ale investitorilor care ar fi interesati sa achizitioneze asemenea produse, precum si de tranzactiile din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.

Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Eexploatare (dupa deducerea din Venitul Potential Brut a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.





- ✓ Colliers: În cazul următoarelor orașe (Constanța, Iași și Cluj-Napoca), spațiile industriale de calitate existente sunt limitate. Chiriile specificate pentru aceste orașe sunt valabile pentru soluții built-to-suit.

Tabele cu date la Q4 2018

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,5 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	7,4%	Iași: 3% Cluj Napoca: 5% Brașov: 7,5% Timișoara: 3%	5% - 7%
Rata de capitalizare (%) *	7,00%	8% - 8,5%	9% - 9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	70	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6,50%	7,5%-8,00%	8,50%-9,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,1 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3 - 4 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	3,20%	3,40%	4,70%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%

* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime

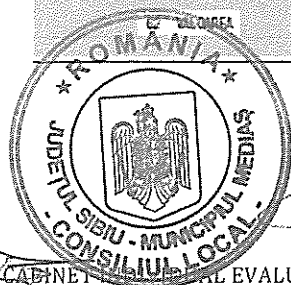
VALORĂ Q4 2018 61





INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	9.75%	Timișoara, Iași	6.25%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centrele din țară	8.5-9.5%
		produse secundare	8.0-9.5%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasă A (eur/mp/lună)	< 3.000 mp	4.15-4.25	Brașov, Timișoara, Pitești, Arad	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.00
		> 3.000 mp	4.15-4.25	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	8%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	8%		
				Iași, Constanța	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.75-9.00-%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.5-10.5%

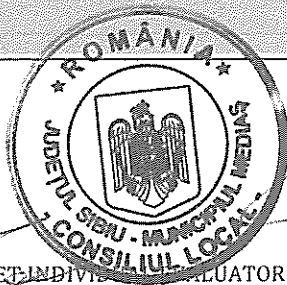




INFORMATII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12.5 - 15 Constanța: 8 - 13*	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Targu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 10% Brașov: 8% Timișoara: 5% Constanța: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Targu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 5.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brașov: 12 - 20 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 12 - 20	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 22 Pitești: 10 - 22 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.25 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 2.5 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 3.5 Craiova: 3 - 4 Targu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 12 - 17%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Targu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

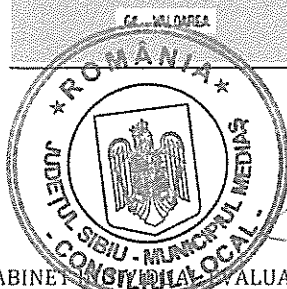
VALORILE ÎN Q4 2019 63





INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 15 periferie: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.6%	Iasi: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 6% Timișoara: 8%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	70 - 80	35 - 40	25 - 30
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.75%	8.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	> 4.25 pentru suprafețe < 5.000 mp, 3.85 - 4.25 pentru suprafețe > 5.000 mp	3.65 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.75%	8.75 - 9%	9.5 - 9.75%

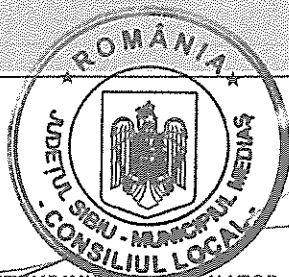




INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	central: 18.5 semicentral: 14 - 16 periferie: 10 - 12	10 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	6.6%	Cluj: 5 - 6% Iasi: 5 - 6% Brașov: 6 - 7% Timișoara: 5 - 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 - 9.25%	9.5 - 10.5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	65 - 75	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare	7.00%	7.75 - 8.50%	8.50 - 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 4.1 (suprafețe < 10,000) 3 - 3.5 (suprafețe > 10,000)	2.8 - 4.1 în funcție de suprafață	2.5 - 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	8.25%	9.00 - 10.0%	10.0 - 11.0%

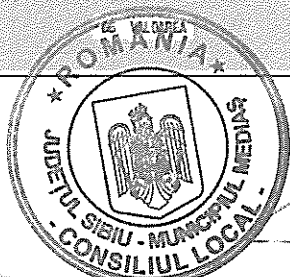
VALOAREA 1 Q1 2019 65





INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5 central: 15.5-17.5 semicentral: 13-15 periferic: 8-11	11-14.5	8-11.5
Rata medie de neocupare (%) media pe piață	0.5%	4-9%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	6.5-9%	9.5-10.5%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65-70	30-40	15-20
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	7.5%-8%	8.5%-9.5%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.2 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3.3-3.75 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.8-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.5-3.8 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.5-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3-3.3 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%) media pe piață	3%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.00%	8%-9%	9%-10.5%



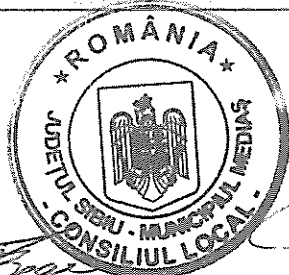
(Sursa: Revista Valoarea nr. 22 din 03.2019, publicata de ANEVAR)



Calculul efectuat pentru determinarea valorii proprietatii este prezentat in tabelele urmatoare:

		Spațiu comercial parter
ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)		TOTAL
Suprafata inchiriabila (mp)	20,49 mp	20,49 mp
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)		8,0 €/mp
Chiria lunara (€/luna)	164 €	164 €
Venituri brute potentiale VBP (€/an)		1.967 €
Total VBP (€/an)		1.967 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor (%)		5%
Venituri brute efective VBE(€/an)		1.869 €
Total VBE (€/an)		1.869 €
		CHELTUIELI DE EXPLOATARE
- FIXE	- Taxe proprietate	245 lei 49 €
	- Asigurare	75 lei 15 €
	- Altele	0 lei 0 €
	- Subtotal cheltuieli fixe	64
- VARIABLE	- Management	0,5% 9 €
	- Administrator	0,0% 0 €
	- Salarii personal intretinere	0,0% 0 €
	- Utilitati spatii comune	0,0% 0 €
	- Reparatii-intretinere	1,0% 19 €
	- Altele	0,5% 9 €
		- Subtotal cheltuieli variabile 37 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)		5,4% 102 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)		1.767 €
Total VNE (€/an)		1.767 €
Rata de capitalizare		9,75%
Valoare (€)		18.122 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		€/mp Su €/mp
(amenajare)		€/Spatiu 0 €
VALOARE ESTIMATA		18.100 €
		90.038 lei
		(€/mp Su) 883 €/mp
Teren in exces		mp 0 €
VALOARE DE PIATA		90.000 lei 18.100 €
(Metoda capitalizarii veniturii)		

Curs Valutar BNR: 4,9745 lei/€





VALOARE IMPOZABILA & TAXA PE PROPRIETATE			
Suprafata desfasurata a cladirii* (Sd)			29 mp
Costul de nou - unitar			1200 €/mp
COST DE NOU			34.428 €
			171.262 lei
VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA (V_{CP})=			55 ani
STAREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI =			Buna
MEDIUL DE FOLOSINTA =			normal
VECHIME		DEPRECIERE	
(V1)	50	D1 =	71
(V2)	55	D2 =	78
DEPRECIERE FIZICA NORMALA (conf GEV 500 - Anexa 11)		Dfn =	78,00%
VALOARE IMPOZABILĂ (CN - D _{FIZICA} NORMALA)			7.574 €
			37.678 lei
TAXA PE PROPRIETATE:			245 lei/an
(0,65 % din valoarea impozabila)			
Abreveiri utilizate :		Obs: * Atunci cand sup. desfasurata nu rezulta	
Dfn = Depreciere fizica normala		din acte, se aplica regula din codul	
D1 = depreciere fizica normala pt. vechimea V1 (%)		fiscal: Sd=140%*Su	
D2 = depreciere fizica normala pt. vechimea V2 (%)			
V1 = Vechimea V1 (ani)			
V2 = Vechime V2 (ani)			
Ve = Varsta efectiva (ani)			
		$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$	





JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA

Au fost analizate informatiile de pe piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect.
De asemenea au fost preluate informatii din studiile intocmite de companii specializate in domeniul imobiliar, publicate periodic de catre ANEVAR, in revista "Valoarea". Aceste chirii sunt de tip triplu net (toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias).
In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.

Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 164 Eur/luna/proprietate.

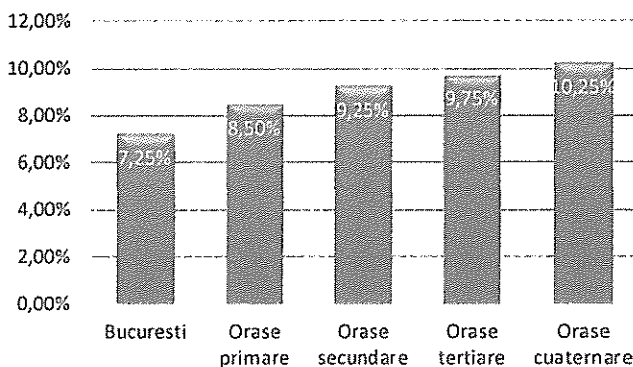
Conform informatiilor preluate de la proprietari/reprezentantii acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."

GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIEI

Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.
Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriei de 5 %.

RATA DE CAPITALIZARE

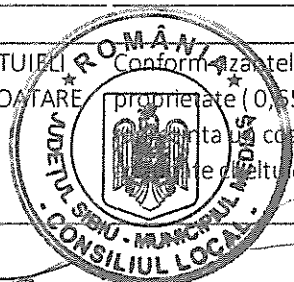
Rata de capitalizare (9,75%) a fost determinata tinand cont de tipul proprietatii, caracteristicile fizice si economice si piata specifica. Pentru aceasta au fost analizate si informatii publicate periodic, de catre ANEVAR in revista VALOAREA.
In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu Craiova, Targu Mures, Ploesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pt. localitatile mici au fost estimate



de catre evaluator prin ajustarea ratelor din studii in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d).

CHELTUIELI EXPLOATARE

Conform analizelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (0,55% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual au un cost anual de cca. 0,2% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost incluse cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.



Preluand rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezulta valoarea proprietății prin metoda capitalizării veniturilor:

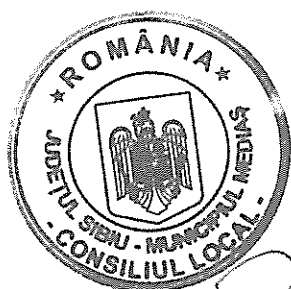
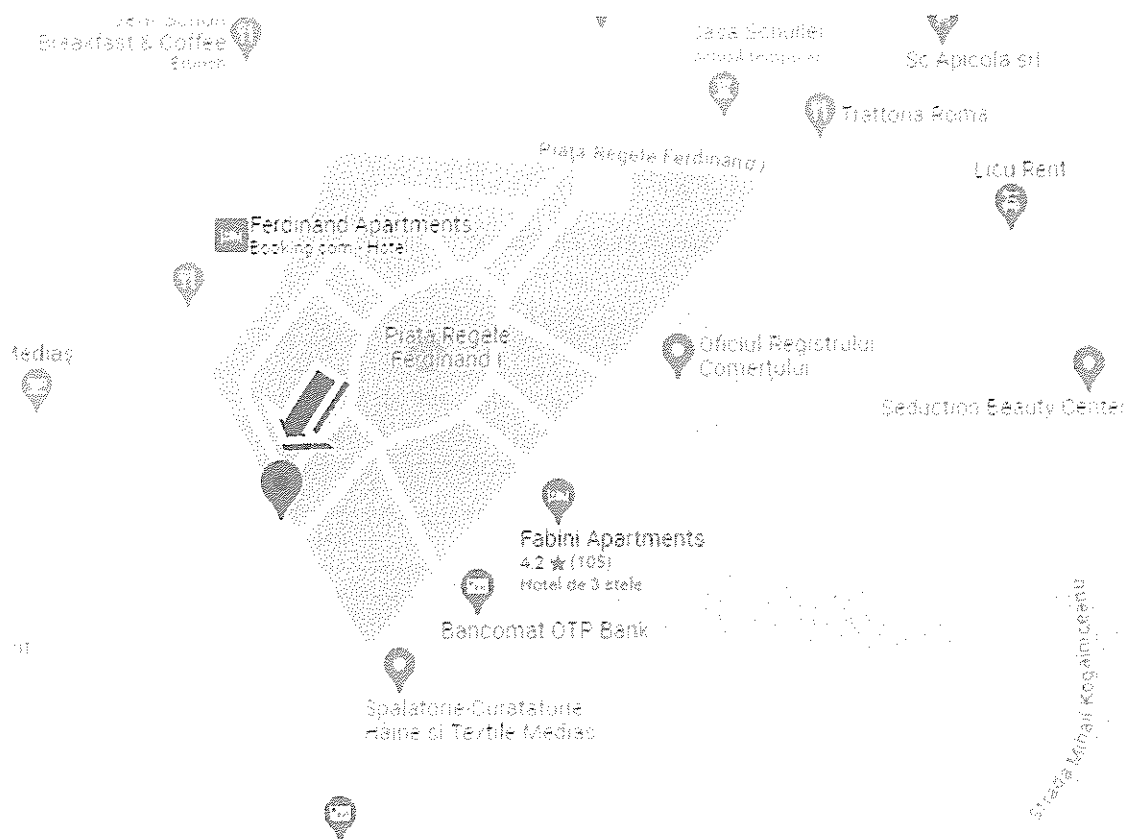
V venit= 18.100 EUR, echivalent a 90.000 LEI





Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

(sursa: <https://www.google.ro/maps>)





Anexa nr. 4 – Acte proprietate:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109269-C1-U10 Medias

Nr. cerere	14847
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 8689 Individuala

Adresa: Loc. Medias, Ap. SUBAP.7, Jud. Sibiu, str. Piața Republicii, nr. 24

Părți comune: zidurile despărțitoare, fundația, acoperiș, instalațiile electrice, racorduri de gaz, apă, canalizare și WC

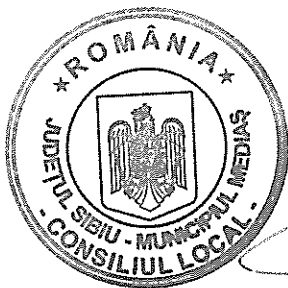
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 510/1/II/1/VII	-	-	2,9%	2,9%	una cameră și bucatărie de vară din scânduri

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7471 / 07/04/2023			
Act Notarial nr. 403, din 06/04/2023 emis de Cristea Daniel;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/8 1) BOCA ADRIAN-REMUS, si sotia 2) BOCA DELIA-SANDA, bun comun		A1
14847 / 03/07/2023			
Act Administrativ nr. HCL 185, din 28/06/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/8 1) MUNICIPIUL MEDIAS, CIF:4240677, domeniu privat		A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extracș informează pe baza adresei eșay ancp.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 109269-C1-U10 Comuna/Oras/Municipiu: Medias

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Medias, Ap. SUBAP.7, Jud. Sibiu, str. Piața Republicii, nr. 24
Părți comune: zidurile despărțitoare, fundația, acoperiș, instalațiile electrice, racorduri de gaz, apă,
canalizare și WC

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 510/1/II/1/VII	-	-	2,9%	2,9%	una cameră și bucatărie de vară din scânduri

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. 231.

Data soluționării,

03-07-2023

Data eliberării,

06 IUL 2023

Asistent Registrator,

ADRIANA ALDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

ROSARIU ROSARIU
(parafa și semnătura)



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Adresa pentru informare online la adresa epps.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



ANCP
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ
A EVALUATORILOR DE IMOBILIARE
PROFESIONALI ÎN ROMÂNIA

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109269 Medias

Nr. cerere	14847
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100146032457	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:335

Adresa: Loc. Medias, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 510/1	684	Construcția C1 înscrisă în CF 109269-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1325 / 24/07/1976		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 1670/1976 emis de Notariatul de Stat Local Medias;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE L.58/1974, cobandit prin Lege, cota actuala 350/5000	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)cota de 14/16 din 8% din 684 mp, aferent subap.2/1/V		
1745 / 27/09/1976		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 2384/1976 emis de Notariatul mde Stat Local Medias;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE L.58/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 260/5000	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)cota de 5,2% din 684 mp, aferent subap.2/2		
58 / 18/01/1989		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 353/1989 emis de Notariatul de Stat Local Medias;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE L.58/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 265/5000	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)cota de 5,3% din 684 mp, aferent ap. 1		
208 / 17/01/1995		
Sentinta Civila nr. 562, din 22/02/1993 emis de Judecătoria Medias (investită cu titlu executoriu);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE ieșire din indiviziune, prin atribuire, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 635/10000	A1 / B.20, B.21, B.22
2) DRAGOMIR HORTENSIA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)aferent subap.2/1/III		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE ieșire din indiviziune, prin atribuire, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 50/10000	A1 / B 23, B.24, B.25
2) DRAGOMIR HORTENSIA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335) aferent subap.2/1/V		
2887 / 22/05/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11549/1997 emis de RAGTL Medias;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare L.112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 51/5000	A1
1) TOTH EMERIC, și soția		
2) TOTH LUCIA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)cota de 1,02% din 684 mp, aferent subap.2/1/I		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 359/5000	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)cota de 7,18% din 684 mp, aferent subap.2/1/II		
Interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani potrivit L.112/1995		A1
Sentinta date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.		
Pagina 1 din 4		

Conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Pentru informații suplimentare la adresa egay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1





Carte Funciară Nr. 109269 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	asupra cotei de 8,2% din 684 mp, aferent subap.2/1/I <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)</i>	A1
2916 / 26/05/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11550/1997 emis de RAGTL Mediaș;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare L.112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 250/5000 1) MIKLOS ILDIKO, și soțul 2) MIKLOS ATTILA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 5% din 684 mp, aferent subap.4</i>	A1
B11	interdicție de instrăinare pe o perioadă de 10 ani potrivit L.112/1995 asupra cotei de 5% din 684 mp, aferent subap.4 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)</i>	A1
313 / 27/01/2000		
Sentinta Civila nr. 1062/1996 emis de Judecătoria Mediaș (Decizia civilă nr. 814/1999 a Tribunalului Sibiu, investite cu titlu executoriu);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE sistare indiviziune, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1055/5000 1) TRIFAN RADU, și soția 2) TRIFAN MARIA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 21,1% din 684 mp aferent subap. nr. 2/1/IX</i>	A1
4827 / 28/11/2002		
Ordin nr. 178/2002 emis de Prefectura jud. Sibiu;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE L.18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 667/10000 1) MUNTEANU DORU, și soția 2) MUNTEANU LEONTINA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 6,67 din 684 mp, aferent subap. 2/1/VIII</i>	A1
5791 / 22/12/2003		
Sentinta Civila nr. 2437/2003 emis de Judecătoria Mediaș (DC 6993/2002, definitivă și irevocabilă);		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE sistare indiviziune, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 303/10000 1) MUNTEANU DORU <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 3,03 din 684 mp, aferent subap. 2/1/VIII</i>	A1
182 / 16/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 1803/2006 emis de NP Urian Marilena;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 755/10000 1) JELERIU DANA LIGIA, și soțul 2) JELERIU MARIUS, bun comun <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 7,55 din 684 mp, aferent subap.2/1/II</i>	A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 755/10000 1) TRIFAN RADU ALEXANDRU DAN, necăs. <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 7,55 din 684 mp, aferent subap. 2/1/II</i>	A1
16216 / 12/09/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 1508, din 11/09/2012 emis de NP Daniel Cristea;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 330/10000 1) SUCIU IOAN CRISTIAN, căsătorit <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 3,3% din 684 mp aferent subap.2/1/VI</i>	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 330/10000 1) SUCIU COSMIN OVIDIU, necăsătorit, bun propriu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 3,3% din 684 mp aferent subap.2/1/VI</i>	A1
4498 / 08/03/2022		
Act Notarial nr. 31, din 08/03/2022 emis de Axente Mia;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1270/80000 1) DRAGOMIR HORTENZIA, sotie <i>OBSERVAȚII: (aferent subap. 2/1/III/5)</i>	A1
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1965/80000 1) DRAGOMIR MIHAEL COSMIN, fiu	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 2 din 4

Formular vers. 1.1

Formular vers. 1.1

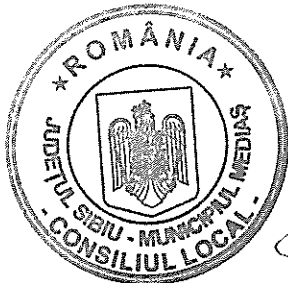


Carte Funciară Nr. 109269 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: aferent subap.2/1/III/U.5</i>		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1905/80000 1) DRAGOMIR ALINA-ELENA , fiica <i>OBSERVAȚII: aferent subap.2/1/III/U.5</i>	A1
4500 / 08/03/2022		
Act Notarial nr. cm 31, din 08/03/2022 emis de Axente Mia;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 100/80000 1) DRAGOMIR HORTENZIA , soție <i>OBSERVAȚII: aferent subap.2/1/V</i>	A1
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 150/80000 1) DRAGOMIR MIHAI-COSMIN , fiu <i>OBSERVAȚII: aferent subap.2/1/V</i>	A1
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 150/80000 1) DRAGOMIR ALINA-ELENA , fiică <i>OBSERVAȚII: aferent subap.2/1/V</i>	A1
7471 / 07/04/2023		
Act Notarial nr. 403, din 06/04/2023 emis de Cristea Daniel;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 254/10000 1) BOCA ADRIAN-REMUS , si soția 2) BOCA DELIA-SANDA , bun comun <i>OBSERVAȚII: aferent subap.7/U.10</i>	A1
14847 / 03/07/2023		
Act Administrativ nr. HCL 185, din 28/06/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 36/10000 1) MUNICIPIUL MEDIAS , CIF:4240677, domeniu privat <i>OBSERVAȚII: af.subap7/U.10</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5791 / 22/12/2003		
Sentinta Civila nr. 2437/2003, emis de Judecătoria Medias, DC 6993/2002, definitivă și irevocabilă;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:15375000 LEI, cota actuala 303/10000 1) MORITZ REGINA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 335)cota de 3.03 din 684 mp, aferent subap.2/1/VIII</i>	A1
5262 / 17/03/2022		
Act Notarial nr. AUT.297, din 16/03/2022 emis de Axente Mia;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINȚA, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/250 1) BAILĂ GHEORGHE-RAREȘ , și soția 2) BAILĂ CARMEN , bun comun <i>OBSERVAȚII: cota de 5,2% din 684 mp, aferent subap.2/2</i>	A1



[Signature]

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Este un document publicat online la adresa eapay.ancpi.ro

Formular vers. 06.01.2023



Carte Funciară Nr. 109269 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 510/1	684	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	684	-	-	510/1	

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. 731.

Data soluționării,

03-07-2023

Data eliberării,

05.10.2023

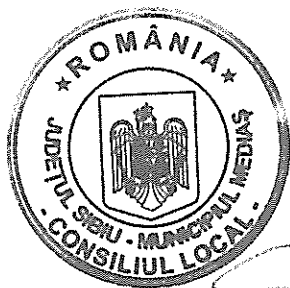
Asistent Registrator,

ADRIANA ALDEA

(pără și semnătura)

Referent,

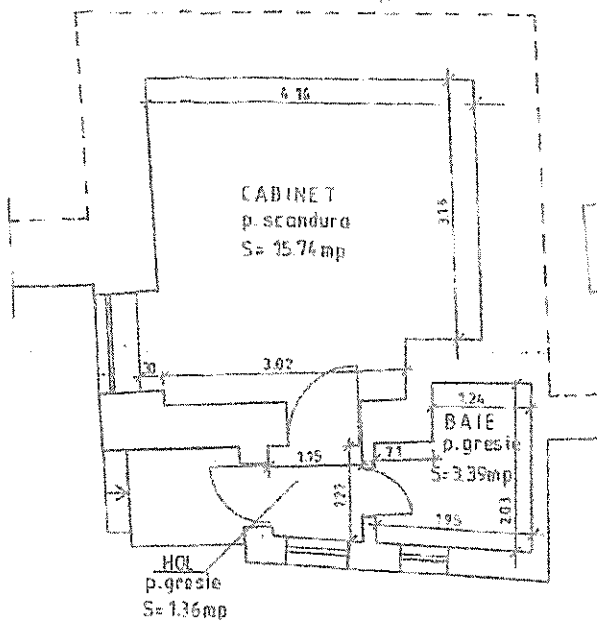
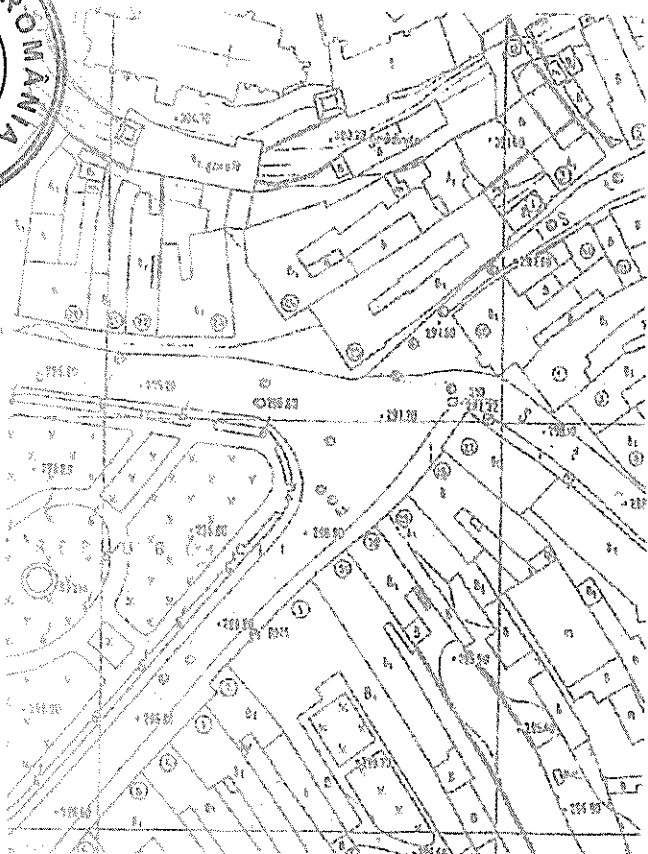
POSZTUS
referent
(pără și semnătura)

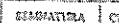




MUNICIPIUL MEDIAS

Raport de evaluare spatiu
comercial, Medias, P-ta
Regele Ferdinand I, nr. 24,
subap. 7, Jud. Sibiu



						
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CEȘTUA	REPERE IDENTIFICĂTOARE DATA		
S.C. PIM Prahova Ioni Alina S.R.L. SOCIETATE DE PROIECTARE, EXPERTIZĂ, EVALUARE, CONSULTANȚĂ <i>Membru în Grupul nr. 1, înființat 02/01/2005</i>				Destinatar: Cadru de avocați Pan Sorin Medias, P.O. Negulei Prahova nr. 24		
	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT		
	Ing. Prahova St.		1:500/1:1000	RAPORT DE EVALUARE		
	Pan Sorin		Data: 2007	TITLU PLANȘĂ: PLANȘĂ DE PLAN DE TRASEE		

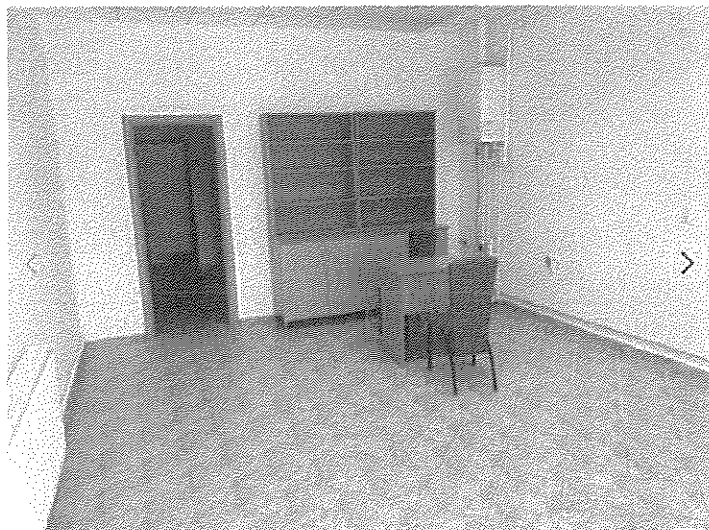


Anexa nr. 5 - Comparabile:

Spații:

[< Înapoi](#) [Pagina 1 din 1](#)

1471



PRIVAT ⓘ



Lucian P

Pe OLX din decembrie 2016

Activ pe 28 septembrie 2022

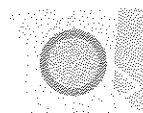
075 102 9065
(tel:0751029065)

Trimite mesaj

LOCALIZARE



Medias,
Sibiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 28 septembrie 2022

Se vinde spațiu comercial la stradă 60 mp, preț 36.000 Euro

36 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/AD-ID-2410103856-ADPAGE_PROMOTE\]](#)

REACTUALIZEAZĂ [AD-ID-2410103856-PRODUCT-ID-PUSHUP85-ADPAGE_PUSH](#)

Persoana fizică

Vanzare/închiriere Vanzare

Suprafata utila 60 m²

DESCRIERE

Se vinde spațiu comercial la stradă, în suprafață de 60 mp, zona Genuri lângă sediul Romgaz. Spațiul dispune de finisaje, geam și ușă termopan și centrală termică. Este compus din 2 încăperi și toaletă. Se prețuiește și pentru comerț și pentru spațiu de birou. Prețul este Centul 36.000 Euro.

[2]

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fse-vinde-spatiu-comercial-la-strada-60-mp-preț-36-000-eu-idgjf0h.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fse-vinde-spatiu-comercial-la-strada-60-mp-preț-36-000-eu-idgjf0h.html&ref[0][action]=redirector&ref[0])



Lucian P

Pe OLX din decembrie 2016



075 102 9065 (tel:0751029065)



storia

 Для України

[← Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de vanzare](#) > [Sibiu](#) > [Medias \(comuna\)](#) > [Medias](#) > [Strada Gheorghe D.](#)



Spațiu comercial de 90mp în zona Central

 Sibiu (judet), Strada Gheorghe Doja noul, Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet), Medias

115 000 €

1 278 €/m²

Rata estimata: 2.501 RON /luna

Avans: 85.388 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

 Suprafata utila	90 m²
 Tip proprietate	showroom
 Suprafata construita	90 m²
 Numar locuri de parcare	cere informatii
 Suprafata teren (m²)	100 m²
 Tip vanzator	agentie
Stare	cere informatii
 Tip locuinta	locuinta utilizata
	cere informatii





Anul construcției

cerere informații

Descriere anunt

Spațiu comercial aflat în centrul orașului. 90 mp, format din 3 încăperi, baie. Aflat în zona cu trafic pietonal înrens.

Particularități

Particularități

cerere informații

Particularități

cerere informații

Particularități

cerere informații

Comodități

conducta de gaze naturale, vitrina (magazin la parter)

Particularități

cerere informații

Infrastructura

canalizare, apa curenta

Particularități

cerere informații

ID anunt Storie: 6551025

ID extern 66240-1

Data publicării: acum 5 luni

Data modificării: acum 6 zile



Lucian Bucur
Agentie
0770 500 753





storia



← Înapoi la listă

Spațiu Comercial de vânzare > Sibiu > Medias (comuna) > Medias > Restaurant de vânzare



Restaurant de vânzare Medias

📍 Sibiu (Judet), Medias, Sibiu (Judet), Medias, Sibiu (Judet)

142 000 €

396 €/m²

Rata estimata: 3.088 RON /luna

Avans: 105.435 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

📏 Suprafata utila	300 m²
🏠 Tip proprietate	cere informatii
📏 Suprafata construita	359 m²
🚗 Numar locuri de parcare	cere informatii
📏 Suprafata teren (m ²)	1.004 m²
👤 Tip vanzator	agentie
🏠 Stare	utilizat
🏠 Tip locuinta	locuinta utilizata
	cere informatii



[Signature]



Anul construcției

1980

Descriere anunt

Well Imobiliare vă oferă spre vânzare un spațiu comercial, restaurant, 359 mp!! Spațiul este dotat cu: geamuri termopan, gresie, faianță, 2 pivnițe, antreu, 5 holuri, birou, vestiare, bar, cuptor de pizza și pâine, toalete, spălătorie vase, 2 camere, terasă. Locația este pretabilă pentru restaurant 200 locuri! Teren 1004 mp! Locația necesită mici intervenții de întreținere și reparații. Prețul de vânzare este de 142.000 euro! Dacă ești interesat de acest spațiu și dorești mai multe detalii contactează-ne la numărul de telefon: 0722 381 999.

Particularitati

Orientare	nord
Siguranta	detector de incendiu
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Comoditati	fibra optica, conducta de gaze naturale, baie privata
Caracteristici	facilitati pentru persoane cu handicap, spatiu depozitare, terasa
Infrastructura	canalizare, depozit, apa curenta
Tip oferta	negociabil

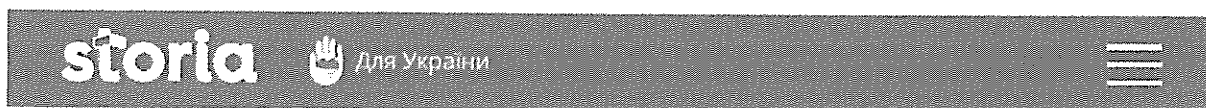
...

Well Imobiliare Medias
Agentie
0722 381 999



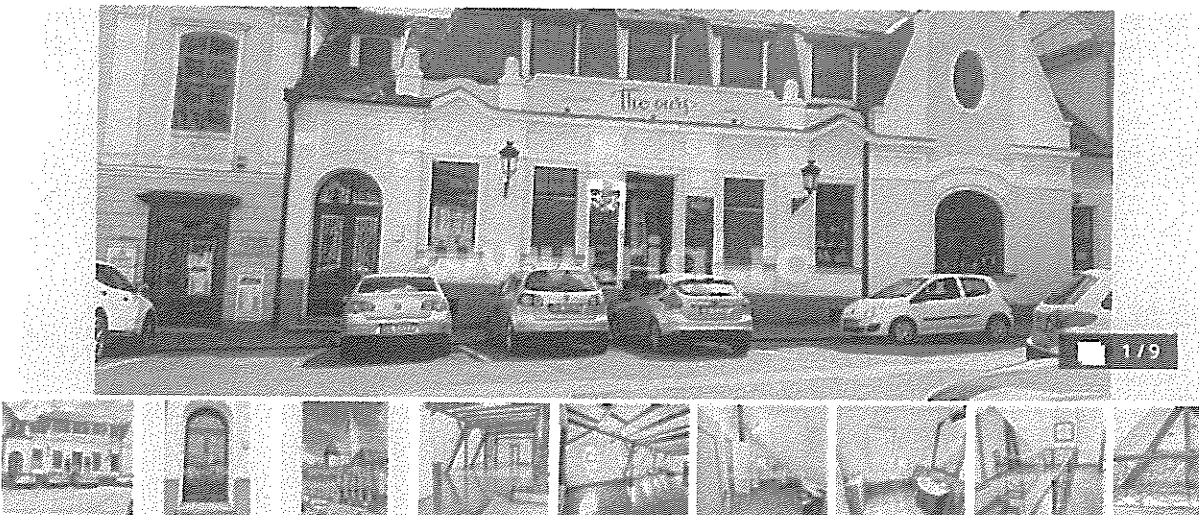


Chirii:



← Înapoi la listă

Birou de inchiriat > Sibiu > Medias (comuna) > Medias > SPATIU de inchiriat, 130m



SPATIU de inchiriat, 130mp

Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet)

1 000 €

7 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	145 m ²
Etaj	cere informatii
Suprafata utila (m ²)	130 m ²
Stare	cere informatii
Numarul de camere	cere informatii
Compartimentare	cere informatii
Tip proprietate	spatiu deschis





- | | |
|---------------------------|-----------------|
| • Anul construcției | cere informații |
| • Vizionare la distanță | cere informații |
| • Număr locuri de parcare | cere informații |

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Rial va propune spre INCHIRIERE **SPATIU OFFICE/COMERCIAL**, amplasat la MANSARDA, situat in Medias zona Ultracentrala.

Imobilul beneficiaza de intrare separata si este amplasa in in una dintre cele mai bune zone comerciale, beneficiind prin amplasamentul stradal de trafic pietonal intens si de o vizibilitate foarte buna.

SPATIUL este alcatuit dintr-o incapere „open space”, grup sanitar, camera tehnica + spatiu de depozitare.

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ne contactati.

Mai puțin ^

Particularitati

Suprafata totala (m²)

cere informații

Suprafata de utila (m²)

cere informații

Tip vanzator

agentie

Tip vanzare

comercial

Imprejurimi

centru, zone comerciale, zone verzi,
farmacii, scoli, transport public

Tip de teren

comercial

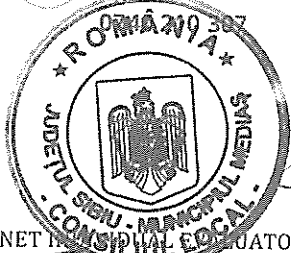
Tip de teren

comercial



Agentia Imobiliara RIAL Medias

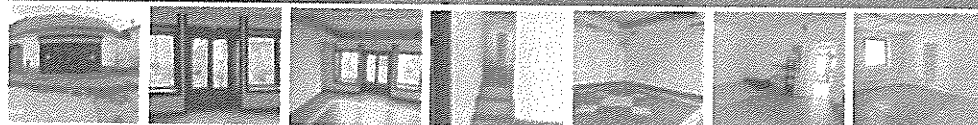
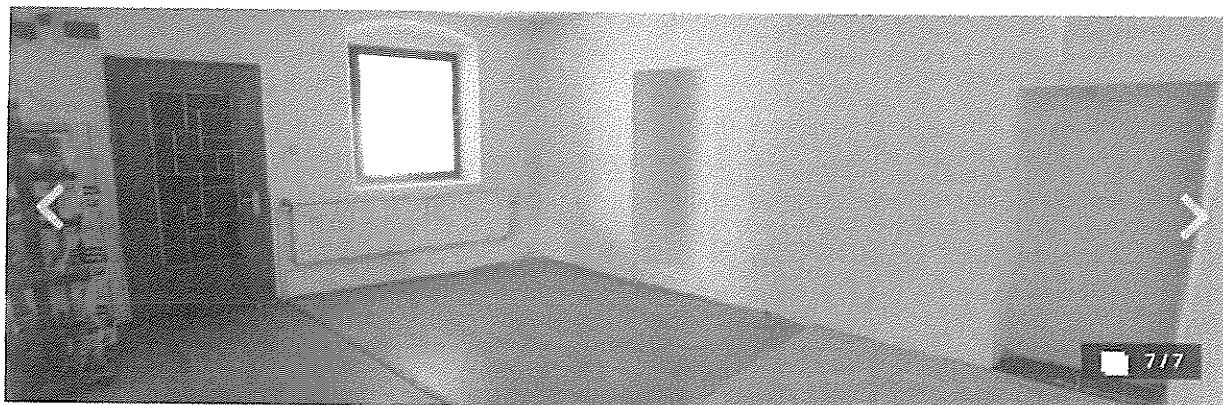
Agentie





← Înapoi la listă

Spațiu Comercial de inchiriat > Sibiu > Medias (comuna) > Medias > Spațiu comerc



Spațiu comercial

Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet)

500 €

8 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	61 m²
Suprafata construita	65 m²
Tip proprietate	cere informatii
Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	cere informatii
Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	cere informatii
	cere informatii





ANUNȚ CONSTRUCTIE

Vizionare la distanță

Orientare

SEEKING INFORMATION

cere informatii

cere informatii

Descriere anunt

Agentia StartHome ofera spre inchiriere un spatiu comercial, situat in Medias, strada I.G Duca, (fosta Corzo), cu o suprafata totala de 61 mp.

Se poate desfasura orice activitate cu succes, fiind favorizata de pozitia spatiului.

Imobilul se afla intr-o zona ultra centrala, compus din 2 camere si este pozitionat la strada principala cu flux pietonal intens.

Dispune de toate utilitatile, energie electrica, apa, canalizare. centrala proprie separare utilități.

Chirie 500 € /luna.

Va stam la dispozitie pentru alte informatii. CONTACT 0770730386

Mai puțin ^

Particularitati

Imaginile

Sprijin

Comoditate

Salubritate

Imaginile

SEEKING INFORMATION

cere informatii

cere informatii

cere informatii

cere informatii



Start Home
Agentie
0770 730 386



storia

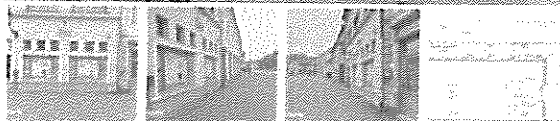


Для України



← Înapoi la listă

Spatiu Comercial de inchiriat > Sibiu > Medias (comuna) > Medias > Spatiu de inch



Spatiu de inchiriat in centru

📍 Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet)

1 500 €

9 €/m²

Prezentare generala

↶ Suprafata utila	130 m²
↶ Suprafata construita	160 m²
🏠 Tip proprietate	centru comercial
Suprafata teren (m²)	cere informatii
📏 Stare	in constructie
👤 Tip vanzator	agentie

Numar locuri de parcare

cere informatii

cere informatii



Vizionare la distanță

[cere informații](#)

Orientare

[cere informații](#)

Descriere anunt

Spatiul este situat in piata Regele Ferdinand I, are o suprafata utila de 130 mp. Spatiul este acum in renovare si va fi dotat cu centrala termica, gresie, faianta, termopane.

Spatiul se inchiriaza prin agentia imobiliara Casa de Vis din Medias, str. I.G. Duca, nr. 2.

Particularitati

Imprejurimi

centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli

[cere informații](#)

[cere informații](#)

Comoditati

aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)

Caracteristici

spatiu depozitare, terasa

Infrastructura

canalizare, depozit, apa curenta

ID anunt Storia: 6281473

Data publicării: acum 8 luni

Data modificării: acum 4 zile

Agentia imobiliara Casa de Vis Medias





storia



Для України



← Înapoi la listă

Spațiu Comercial de închiriat > Sibiu > Medias (comuna) > Medias > Strada Gheorg



Spațiu comercial de 90mp în zona Central

Sibiu (judet), Strada Gheorghe Doja null, Sibiu (judet), Medias, Sibiu (judet), Medias

550 €

6 €/m²

Prezentare generala

↶ Suprafata utila	90 m ²
↶ Suprafata construita	90 m ²
🏠 Tip proprietate	showroom
↶ Suprafata teren (m ²)	100 m ²
⌵ Stare	cere informatii
👤 Tip vanzator	agentie
🚗 Numar locuri de parcare	cere informatii
📄	cere informatii



Amplasament

Vizionare la distanță

Orientare

Amplasament

cere informații

cere informații

Descriere anunt

Spațiu comercial aflat în centrul orașului. 90 mp, format din 3 încăperi, baie. Aflat în zona cu trafic pietonal înrens.

Particularitati

Amplasament

Amplasament

Comodități

Caracteristici

Infrastructura

Amplasament

Amplasament

conducta de gaze naturale, vitrina (magazin la parter)

Amplasament

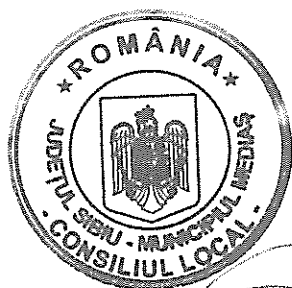
canalizare, apa curenta

ID anunt Stora: 6551027

ID extern 86240-0

Data publicării: acum 5 luni

Data modificării: acum 6 zile



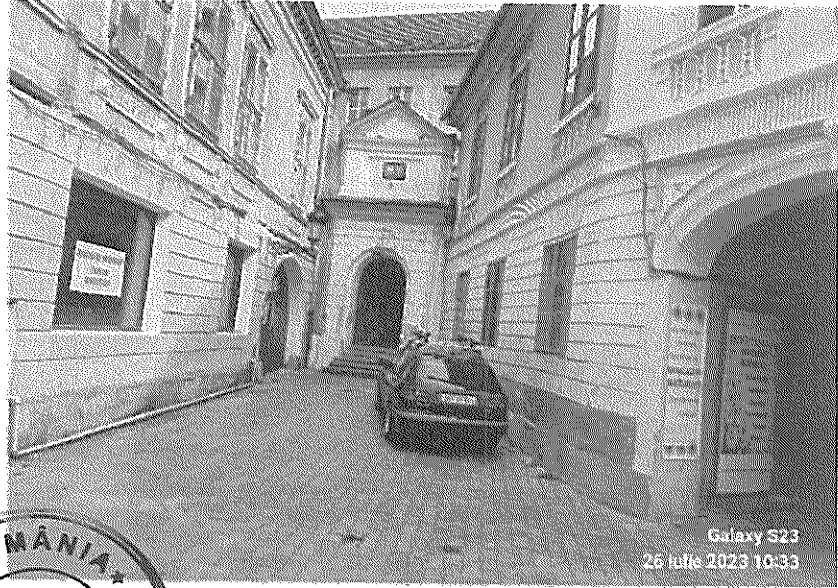


DRAGOMIR TAX EXPERTS
EXCELENȚĂ ÎN EVALUARE, CONTRASERVIȚIUM ȘI FISCALITATE

MUNICIPIUL MEDIAS

Raport de evaluare spațiu
comercial, Medias, P-ta
Regele Ferdinand I, nr. 24,
subap. 7, Jud. Sibiu

Fotografii:



PRESEDINTE DE
SEDINTA
Boca Teofil



*Contrasemnare
Secretar General
Muntean Sanda Livia*