

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 vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan
în suprafață de 455 mp, situat în Municipiul Mediaș, str.
Piscului fn, 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. 292/2023 al proiectului de hotărâre prin care se propune vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 455 mp, situat în Municipiul Mediaș, str. Piscului fn, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș;

- Raportul de specialitate nr. 17.994/11.10.2023, întocmit de 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. 10 de pe Ordinea de zi, înregistrate sub nr. 688, 707 și 720/26.10.2023;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de către domnul Dragomir Adrian-evaluator autorizat ANEVAR;

În temeiul prevederilor art. 1650 alin. (1), art. 1652, art. 1657, art. 1660, 1666 alin. (1), art. 1672, art. 1673, art. 1676, art. 1719 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, art. 139, art. 196 alin. (1) lit. „a”, art. 200, art. 334-346, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către domnul Dragomir Adrian-evaluator autorizat ANEVAR, pentru stabilirea valorii de piață a terenului intravilan, domeniul privat al Municipiului Mediaș, situat în Municipiul Mediaș str. Piscului fn Județul Sibiu, identificat în cartea funciară după cum urmează:

- CF Mediaș 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 teren intravilan în suprafață de 455 mp, proprietatea Municipiului Mediaș CIF: 4240677-domeniul privat, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a terenului, identificat la art. 1, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire a licitației publice privind vânzarea terenului, identificat la art. 1 din prezenta hotărâre, în valoare de 39.585 lei+TVA, reprezentând valoarea din evidențele contabile a Primăriei Mediaș.

Art. 5. Prețul adjudecat se achită în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației, dată până la care se încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 6. Se desemnează reprezentanții și supleanții Consiliului Local Mediaș în cadrul Comisiei de evaluare a ofertelor, din care vor face parte și funcționari din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului desemnați prin dispoziția primarului, astfel:

- | | | | |
|---------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|
| - dl Sima Dan | - membru; | dna Țichindelean Adriana Ștefania | - supleant; |
| - dl Opreșor Ionuț Bogdan | - membru; | dna Duma Silvia Nicoleta | - supleant; |
| - dl Tănase Vasile | - membru; | dl Popa Lucian Vasile | - supleant. |

Art. 7. Cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

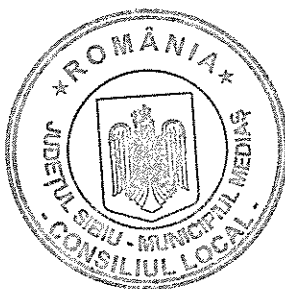
Art. 8. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la biroul Notarului Public, se modifică prin diminuare în mod corespunzător Contractul de închiriere teren agricol nr. 30/2017, încheiat cu Municipiul Mediaș.

Art. 9. 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. 10. 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, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

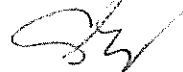
Președinte de ședință,

Boca Teofil



Contrasemnează

**Secretar General,
Muntean Sanda Ligia**



Nr. 281/2023

Prezenți la ședință: 19 consilieri

Adoptată în ședința ordinară din data de 26 octombrie 2023

Cu un număr de 15 voturi „pentru” și 4 voturi „împotriva”, din numărul total de 21 consilieri în funcție

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



DRAGOMIR TAX EXPERTS

EXCELENȚA ÎN EVALUĂRI, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

Anexa 1 la HCL NR 281/2023

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

Telefon: 0758/013.193

E-mail: adrian_dragomir@outlook.com

RAPORT DE EVALUARE

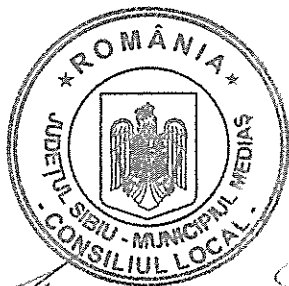
TEREN INTRAVILAN

(NR. EXTRAS CF 117553; NR. CADASTRAL 117553)

Loc. Medias, Str. Piscului, fara nr., Jud. Sibiu

Utilizator: MUNICIPIUL MEDIAS

Proprietar: MUNICIPIUL MEDIAS



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al Dragomir Adrian - Cabinet Individual Evaluator Autorizat, al clientului și al utilizatorului desemnat

2023122/03.10.2023

Către: MUNICIPIUL MEDIAS

Referitor la: TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA MUNICIPIUL MEDIAS

Loc. Medias, str. Piscului, fara nr., jud. Sibiu (nr. cadastral: 117553)

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, , 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:

4.600 EUR, echivalent 22.900 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 existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, 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. Termenii de referință ai evaluării	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul evaluării	6
Client	6
Utilizator desemnat	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare	7
Tipul valorii estimate.....	7
Data evaluării	7
Data raportului.....	7
Procedura de evaluare	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspekția proprietății	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV.....	8
Natura și sursa informațiilor	8
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
3. 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. Descrierea apartamentului	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	13
Date privind impozitele și taxele.....	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	13
Analiza pieței imobiliare.....	13
4. Analiza datelor și concluziilor	21
Cea mai bună utilizare.....	21
Metode de evaluare.....	22
Metoda comparației directe	22
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23
5. Anexe	24





1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	MUNICIPIUL MEDIAS		
Proprietar	MUNICIPIUL MEDIAS		
Data raportului	03.10.2023		
Data inspectiei	03.10.2023		
Data evaluării	03.10.2023		
Evaluator autorizat	Dragomir Adrian, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 12246		
Compania de evaluare	Dragomir Adrian - Cabinet Individual Evaluator Autorizat		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Loc. Medias, str. Piscului, fara nr., jud. Sibiu (nr. cadastral: 117553)		
Cartier / amplasare	Zona limitrofa a loc. Medias, Str. Piscului,		
Utilități	Energie electrică, gaz, apă și canalizare		
Acces	Indirect din drum asfaltat– str. Piscului		
Deschidere	la str. Piscului		
Suprafața teren	St = 455,00 mp		
Utilizare existentă	Teren intravilan, evaluat ca fiind liber de constructii.		
Curs de schimb valutar	4,9745 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	4.600 EUR		22.900 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin.		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Descriere anexe	-		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor stereo 70. Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:		
	Cale/artera	Descriere	Regim juridic
	Indirect din Str. Piscului	Drum asfaltat	public*
Observații speciale	Evaluarea s-a efectuat considerând terenul ca un întreg si liber de constructii. NOTA: *Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: <i>Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.</i>		
Diferențe constatate în urma inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		





2. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și
competența
evaluadorului

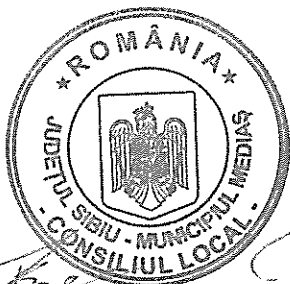
- Dragomir Adrian - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12246, specializările EPI, EBM;

Declarație evaluator:

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al 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;
- ✓ 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 din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Inspekția a fost realizată de către Dragomir Adrian, membru titular ANEVAR.

Dragomir Adrian – MTA, Inspector
Evaluator Autorizat EPI, EBM



Obiectul evaluării Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan cu suprafața de 455,00 mp.

Adresa
proprietății Loc. Medias, str. Piscului, fara nr., jud. Sibiu (nr. cadastral: 117553)

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.

Client MUNICIPIUL MEDIAS

Utilizator
desemnat MUNICIPIUL MEDIAS

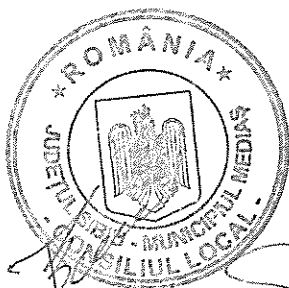
Proprietar MUNICIPIUL MEDIAS

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

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în următoarele Cărți Funciare:

- Nr. 117553, a localității Medias, jud. Sibiu, cu nr. cadastral 117553 – suprafață 455,00 mp;

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.





Baza de evaluare. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele
Tipul valorii clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este
estimate aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 *Cadrul general* și SEV 104 *Tipuri ale valorii*.

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 estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

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

Procedura de evaluare Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ 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.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția a fost efectuată în data de 03.10.2023, de către evaluator autorizat Dragomir Adrian, în prezența reprezentantului proprietarului.

Inspecția proprietății 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.



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.

Conformitatea evaluării cu SEV 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

Natura și sursa informațiilor Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras CF nr. cerere 14805/30.06.2023;

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

Responsabilitatea față de terți 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.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.





Ipoteze

- ✓ 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

Evaluarea s-a efectuat considerând terenul liber de construcții.

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 bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.





3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Conform extrasului CF nr. cerere 14805/30.06.2023, proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan împrejmuit situat în Loc. Medias, Jud. Sibiu, în suprafața totală de 455,00 mp

Descrierea juridică Teren liber

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- o Municipiul Mediaș este așezat într-o zonă deluroasă, la 56 km de Sibiu, pe DN 14. Orașul se află la confluența pârâului Moșna cu râul Târnava Mare. Actualul teritoriu al Mediașului și împrejurimile sale au fost locul unor așezări umane încă de mii de ani. Cele mai vechi urme ale unor așezări umane în această zonă datează încă din neoliticul timpuriu, iar descoperirile arheologice făcute de-a lungul timpului au demonstrat faptul că a existat continuitate în ceea ce privește așezările umane și în epoca bronzului și a fierului, precum și în perioada dacică și cea romană. De altfel, în perioada romană, pe locul cetății actuale a existat un castru roman.

- o Așezarea de la Mediaș apare menționată pentru prima dată încă din anul 1146, însă data general acceptată pentru prima atestare documentară este 3 iunie 1455,00. Localitatea apare sub denumirea de Mediesy, acesta fiind unul dintre numele sub care este cunoscut Mediașul în perioada medievală. În funcție de epocă, localitatea apare menționată sub diferite alte nume: Medies, Medgyes, Medyesch, Medwisch, etc. În secolele XII-XIII, regii Ungariei au adus în zona Mediașului coloniști germani, cunoscuți sub numele de sași. De altfel, în 1318, sașii din Mediaș și din Șeica Mare au primit anumite privilegii fiscale și au fost scutiți de obligativitatea de a participa la oastea regală.

- o În anul 1359, Mediașul este singura așezare din zonă care este numită „civitas” (oraș), însă începând cu anul 1407 revine la denumirea de „oppidum” și „villa”. În 1402, regele Sigismund de Luxemburg a eliberat scaunele Mediaș și Șeica de sub jurisdicția comitetului secuilor. În urma incursiunii turcești în Transilvania din perioada 1437-1438, a urmat o decădere accentuată a Scaunului de Mediaș, din punct de vedere economic și demografic. Aflate sunt permanent pericol al invaziilor turcești în secolele XV-XVI, satele și târgurile mai mici nu puteau asigura apărarea unor ziduri de mare lungime, astfel încât s-a recurs la fortificarea bisericilor. Acest fenomen poate fi observat și în cazul Mediașului, unde, la mijlocul secolului





XIV se ridică ziduri de fortificație pe o suprafață restrânsă, întărite cu două turnuri. După anul 1400, zidurile existente sunt supraînălțate și se proiectează construirea a alte trei turnuri, unite prin centuri prevăzute cu șanțuri de apă și drumuri de strășă, având ca scop protejarea zonei din jurul Bisericii Sfânta Margareta. Acest ansamblu de fortificații va fi cunoscut sub denumirea de Castel (fortăreață), fiind atestat documentar pentru prima dată în anul 1450. Ștefan Báthory a fost ales rege al Poloniei în anul 1576, la Mediaș, tot aici fiind ales și István Bocskai în funcția de principe al Transilvaniei în anul 1605. Prima biserică românească din Mediaș, Biserica „Înălțarea Domnului”, a fost ridicată în anul 1826, prin eforturile episcopului Ioan Bob de la Blaj, cel care a înființat și prima școală românească din Mediaș.

- Proprietatea este amplasată în Zona limitrofa a Mun. Medias, Jud. Sibiu, str. Piscului.
- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în Anexa 4.
- Tipul zonei: zona preponderent comercială/industrială compusă în principal din spații de producție și spații rezidențiale, dar și case de locuit și terenuri libere;
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.
- Unități rezidențiale în apropiere: Da
- Unități de învățământ: Nu
- Unități medicale: Nu
- Instituții de cult: Nu
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: -
- Altele: -

Informații despre
amplasament.

Descrierea
apartamentului

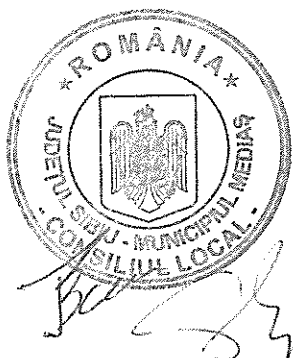
- Proprietatea este amplasată în Zona limitrofa a Mun. Medias, Jud. Sibiu, str. Piscului

Caracteristici fizice:

- Suprafața totală a terenului: S = 455,00 mp.
- Dimensiuni: forma avantajoasă
- Înclinare: panta
- Formă: regulată
- Acces:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
Indirect din str. Piscului	Drum asfaltat	public*

- Utilități:
Rețea urbană de energie electrică: existentă





Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: inexistentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de iluminat stradal: existentă

o Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legală: zonă preponderent comercial-industrială
- o Servituți de trecere: Nu
- o Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

Teren liber

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

✓ Nu sunt.

Analiza pieței
imobiliare

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 PASI:	
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, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.





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:* teren liber;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* ținând cont de mărimea terenului și de cea mai bună utilizare a lui ocuparea este făcută de regulă de unul sau mai mulți proprietari (în cazul parcelării);
 - *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele fizice, dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor juridice (în special a dezvoltatorilor);
 - *Calitatea terenului de fundare:* nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - *Utilități disponibile:* energie electrică, gaz, apă și canalizare;
 - *Forma și deschidere:* regulată;
- *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona analizată;
- *Proprietăți substituite disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- *Proprietăți complementare:* sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități rezidențiale, unități de învățământ.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona limitrofa a Loc. Medias, Str. Piscului.

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 solvabile a înregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evolutia fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea interesului investițional și marirea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor fizice si mai rar din partea companiilor. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Prețul terenurilor a suferit cea mai mare corecție de preț din întreaga piață imobiliară, după criza recentă. Vizate cu precădere de speculatori, înainte de 2007, terenurile au provocat cele mai mari pagube în portofoliile investitorilor: nu în puține situații, valoarea le-a scăzut chiar cu 80%. Terenuri miciute amplasate în zone bune ale localitatii, suprafețe mai mari din împrejurimi sau loturi de casă de la periferie, toate s-au devalorizat masiv, în ultimii șapte ani. Însă lucrurile încep să se îndrepte, și pe acest segment – odată cu dezmortirea pieței rezidențiale și a celei a clădirilor de birouri, terenurile au reînceput să fie căutate. Prețurile sunt, în continuare, departe de cele anterioare crizei, însă acest lucru este benefic pentru o piață stabilă, subliniază specialiștii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiecte în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

„Spre deosebire de perioada din 2007 - 2008, cumpărătorii nu mai caută terenurile speculativ, ci își îndreaptă atenția către zonele care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism cerți. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere”, spune Răzvan Cuc, Director Regional RE/MAX România.





Localitățile în care au început investițiile în proiecte rezidențiale, sunt primele care au consemnat o creștere semnificativă a vânzărilor de terenuri, arată studiile companiilor imobiliare locale. Luând în calcul evoluția pozitivă a economiei, stabilizarea prețurilor locuințelor, accesibilitatea ofertelor de creditare și revenirea cererii pe segmentul rezidențial, specialiștii estimează că piața terenurilor va continua să crească și pe parcursul acestui an.

(sursa: <http://media.imopedia.ro>)

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietat de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

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

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o creștere incurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară.
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.
- *Potențialii cumpărători*: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice, dar se constată un segment al cererii dat de persoanele juridice (dezvoltatori).
- *Interesul investitional*: există și este în creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietății*: amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.



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/închiria 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/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) 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.

În ultima perioadă s-a înregistrat o ușoară scădere a ofertei, în timp ce numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ușor ascendent, oferta fiind formată nu doar din terenuri libere, ci și din unele amplasamente construite, dar la care construcțiile urmează a fi demolate. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare/cumpărare.

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

- oferta de vânzare – relativ scăzută pentru zona analizată, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- oferta de închiriere – nu sunt informații;
- stocul total disponibil – mic, aflat în scădere;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 12-20 EUR/mp TVA inclus
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, distanța față de Sos. de Centura, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;*

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea 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 aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

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 crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, creșterea încrederii mediului de afaceri și existența programelor de finanțare bancară. O traiectorie ascendentă se profilează la orizont și pentru viitor, evidențiind astfel încrederea în încredere tot mai mare în economia națională.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține într-o ușoară creștere pe termen scurt și mediu.





Conform analizei realizate timpul mediu de expunere a unei proprietati substitut este de 6-9 luni atunci cand vorbim despre vanzare, in timp ce pentru inchiriere nu au fost identificate informatii relevante in piata specifica proprietatii subiect.



4. 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:

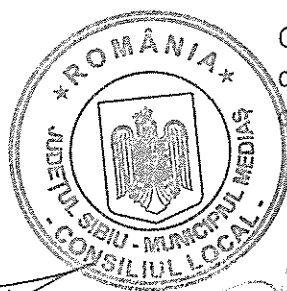
- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a 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. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona limitrofa a Loc. Medias, Str. Piscului, Jud. Sibiu.

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:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	Nu
Rezidențial	da	da	nu	da

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



Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de *teren pretabil pentru dezvoltări rezidențiale*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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



Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 12-20 EUR/mp TVA inclus.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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:

4.600 EUR, echivalent 22.900 LEI





Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii

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

Metoda comparației directe = 4.600 EUR

Tehnici alternative – metoda reziduală = 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* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere comercial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

4.600 EUR, echivalent 22.900 LEI

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



5. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapile sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

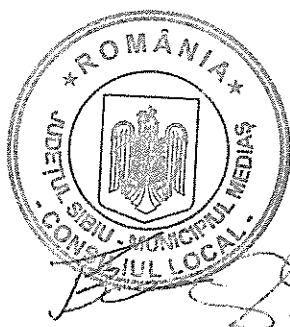
Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).





FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	455,00 mp	3000,00 mp	500,00 mp	1000,00 mp	1000,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp) ajustat TVA 19%	-	24 €/mp	14 €/mp	13 €/mp	21 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Medias, Str. Piscului, zona limitrofa, Gura Campului	Medias, Binderbubi	Medias, str. Wewern	Medias, Mosnei	Medias, baraj Ighis
		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie mai buna
SUPRAFATA (mp)	455,00 mp	3000 mp	500 mp	1000 mp	1000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	similar	similar	similar	similar
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta abrupta	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/gaz/apa/canaliz.	en/gaz/apa/canaliz.	en/gaz/apa/canaliz.	in zona	en/gaz/apa/canaliz.
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	deschidere la drum	deschidere la drum	deschidere la drum	la drum	la drum
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					





Grila comparatii

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	455,00 mp	3000 mp	500 mp	1000 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		28 €/mp	17 €/mp	15 €/mp	25 €/mp
Pret oferta/vanzare (€/mp) ajustat TVA 19%		24 €/mp	14 €/mp	13 €/mp	21 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,4 €/mp	-1,4 €/mp	-1,3 €/mp	-2,1 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	13 €/mp	11 €/mp	19 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Medias, Str. Piscului, zona limitrofa, Gura Campului	Medias, Binderbubi, locatie mai buna	Medias, str. Wewern, locatie inferioara	Medias, Mosnei, locatie inferioara	Medias, baraj Ighis, locatie mai buna
Comparativ cu subiectul					
Cuquantum ajustare (%)		-35%	10%	10%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	1 €/mp	1 €/mp	-3 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		14 €/mp	14 €/mp	12 €/mp	16 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	455,00 mp	3000 mp	500 mp	1000 mp	1000 mp
Cuquantum ajustare (%)		15%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta abrupta	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp	-2 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/gaz/apa/canaliz.	en/gaz/apa/canaliz.	en/gaz/apa/canaliz.	in zona	en/gaz/apa/canaliz.
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	1 €/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata/fara deschidere la drum	regulata deschidere la drum	regulata deschidere la drum	regulata deschidere la drum	regulata deschidere la drum
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	-3 €/mp	-2 €/mp	-3 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-15%	-30%	-20%	-30%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-2 €/mp	-4 €/mp	-2 €/mp	-5 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	11 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiu de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	10,00 €/mp	10,00 €/mp	11,00 €/mp
Oferta pe suprafața absolută (€)		14 €	6 €	6 €	8 €
Ajustare totală proporțională absolută (%)		64%	43%	54%	41%
Numărul de ajustări (buc.)		4	3	4	3
VALOARE DE PIATA		10 €/mp	4.600 €	echivalent a	22.900 lei

*Conținutul prezentei rapoarte, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Co. B), care este cea mai apropiată de valoarea reală și economică a proprietății imobiliare subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Curs valutar BNR:
4.9745 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Medias, Binderbubi - locație mai bună (-35 %)

Co_B: Medias, str. Wewern - locație inferioară (10 %)

Co_C: Medias, Mosnei - locație inferioară (10 %)

Co_D: Medias, baraj Ighis - locație mai bună (-15 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 15%

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Co_D - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTĂRI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Co_D: similar - similar

AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Co_D: similar - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en/gaz/apă/canaliz. - similar

Co_B: en/gaz/apă/canaliz. - similar

Co_C: în zonă - inferior (10 %)

Co_D: en/gaz/apă/canaliz. - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

Ajustările de deschidere la drum - supe B: regulată deschidere la drum C: regulată deschidere la drum - s D: regulată deschidere la drum - s

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTĂRI PENTRU COSTURILE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri,

costul demolării proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

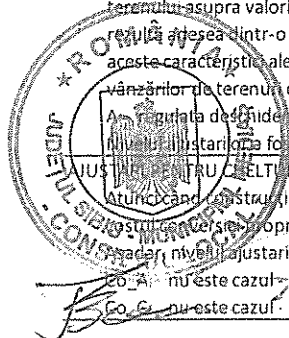
Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

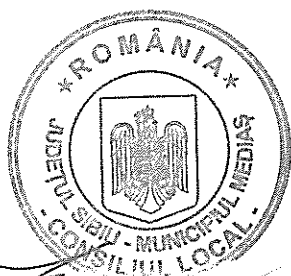
Co_D: nu este cazul - similar



Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 10 EUR/mp fără TVA, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 4.600 EUR, echivalent a 22.900 LEI



[illegible]

Brace *Shy*



Anexa nr. 3 – Informații de piață

Teren Intravilan 3000mp, Binderbubi

📍 Sibiu (Judet), Medias

28 €
0 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 3 000 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Rial va propune spre vanzare, un teren intravilan de constructie in suprafata de 3000 mp (28 euro/mp) in zona BinderBubi, pozitionat in una dintre cele mai verzi zone ale orasului Medias. Front stradal 17 m , ideal pentru a constructii cu destinatie rezidentiala: case individuale, duplexuri, case insiruite etc.

Toate utilitatiile exista la limita de proprietate (gaze, apa, canal, electric). Terenul este intabulat si cadastrat.

COMISION CUMPARARE 2%.





R0625 Teren 500 mp Str Wewern Sibiu (fara comision)

Sibiu (judet), Piata Regele Ferdinand

8 549 €

17 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 500 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Teren in suprafata de 500 mp. Proprietatea se afla situata pe Str Wewern, FN, Mun Medias, la cca 2,5 km distranta de stadionul Gaz Metan, la cca 2,6 km distanta de supermarket Billa, la cca 2,8 km de Primaria Medias si la cca 3 km distanta de Gara Medias.

Accesul la proprietate se poate realiza din strada Wewern care este recent asfaltata si are o banda pe sens.

La pret se adauga TVA.

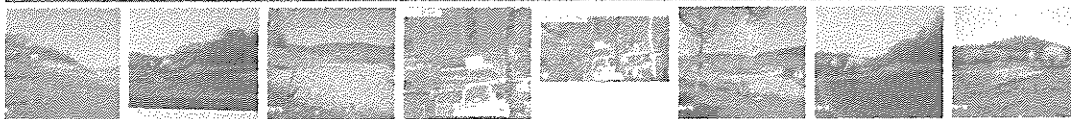


Vand urgent teren intravilan

📍 Sibiu (judet), Medias

15 €

0 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Descriere anunt

Teren intravilan, vedere panoramica!

Vând urgent teren intravilan, suprafata 1000mp, in Medias, zona Moşnei (Oraca).

Teren escavat, indreptat, pregătit pentru construcție, cu utilități in zonă!

Pret: 15 € mp, negociabil

Rog seriozitate! Pentru informatii: tel: 0751220313



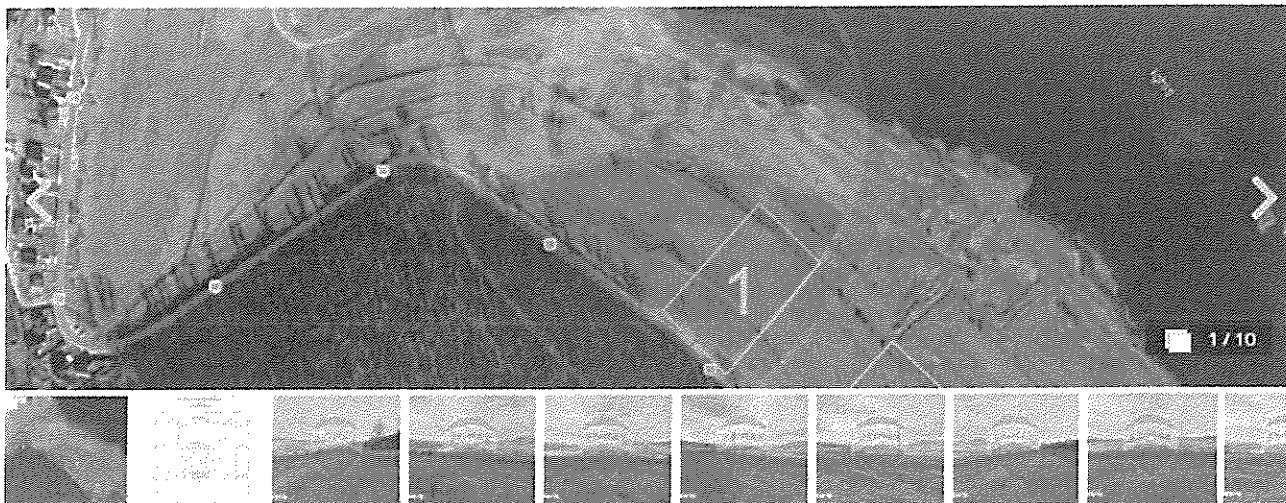


Teren 1,000mp Mediaș / Strada Ighișului

📍 Sibiu (judet), A.S. Werner

25 000 €

25 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

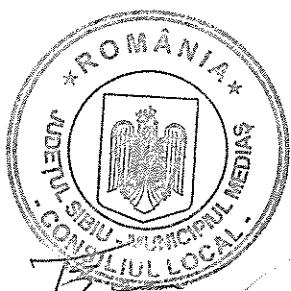
Sunteți în căutarea unui teren intravilan într-o zonă liniștită și rustică?

RE/MAX Quality oferă spre vânzare două parcele de teren intravilan de construcții în Mediaș, lângă barajul Ighiș.

Terenul are 1000 mp/parcelă, cu deschidere la șosea, accesul auto fiind posibil.

Zona barajului Ighiș este într-o continuă dezvoltare.

Pentru mai multe detalii contactați-mă cu încredere!





DRAGOMIR TAX EXPERTS
EXCELENȚA ÎN EVALUARE, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

MUNICIPIUL MEDIAS

Raport de evaluare teren intravilan
în suprafața de 455 mp, situat în
Mun. Medias, str. Piscului, fara
nr., Jud. Sibiu

Anexa nr. 4 – Documente

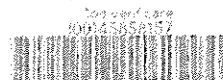


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medias

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 117553 Medias

Nr. înregistrare 14805
Data 30
Luna 06
Anul 2023



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 7287
Nr. topografic: 2304/14/2

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Medias, Str. Piscului, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	117553		455	teren împrejmuit cu gard intre punctele 1-10-9 si 5-6-7 - gradina

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
14805 / 30/06/2023 Act Administrativ nr. 154, din 30/05/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Medias; Act Administrativ nr. 13030, din 21/07/2023 emis de Municipiul Medias; Act Notarial nr. 807, din 28/06/2023 emis de Cristea Daniel; B3 Intaiulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL MEDIAS, CIF: 4240877, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI

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



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

Căsuța de plată este disponibilă pe site-ul nostru web la adresa: www.dragomir.ro

Pagina 1 din 3

11.06.2023 10:54:00



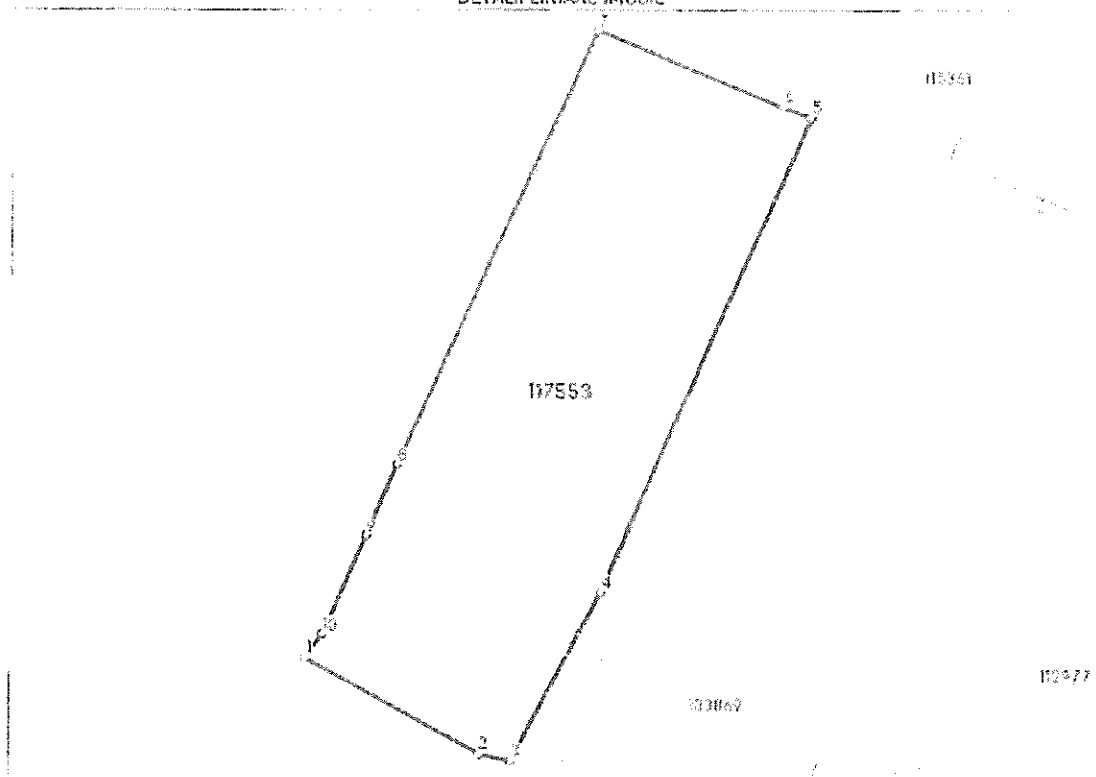
Carte Funciară Nr. 117553 Comuna/Oras/Municipiu: Medias
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
117553	455	teren împrejmuit cu gard între punctele 1-10-9 și 5-6-7 - gradina

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	455	-	-	2304/14/2	teren împrejmuit cu gard între punctele 1-10-9 și 5-6-7 - gradina

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.437
2	3	1.649
3	4	10.025
4	5	27.532
5	6	1.6



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

Pagina 2 din 3

Evaluat de: [Signature]



Carte Funciara Nr. 117553 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m))
6	7	10.33
7	8	25.436
8	9	4.075
9	10	5.703
10	1	1.495

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciara 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, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231, 282.

Data soluționării,

21-07-2023

Data eliberării,

21/07/2023

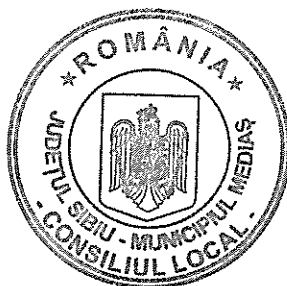
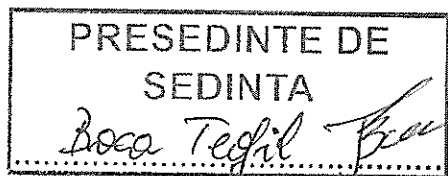
Asistent Registrator,

CRISTINA CHIRILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Contrasemnatar
Secretar General
Muntean Sanda Ligia



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



Anexa 2 la HCL NR 281/2023

JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL MEDIAȘ

LICITAȚIE PUBLICĂ

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan, situat în municipiul Mediaș str. Piscului f.n. jud. Sibiu, identificat în CF Mediaș nr. 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 în suprafață de 455 mp. aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

A. INFORMAȚII GENERALE

Municipiul Mediaș cu sediul în localitatea Mediaș P-ța Corneliu Coposu nr. 3 jud. Sibiu, titular al contului RO10TREZ57721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Mediaș, C.U.I. 4240677, reprezentat legal prin Primar - dl. Gheorghe Roman, organizează vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan, în suprafață de 455 mp, situat în municipiul Mediaș, str. Piscului f.n. jud. Sibiu, aflat în domeniul privat al Municipiului Mediaș, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 și a Hotărârii Consiliului Local Mediaș nr. 281/2023.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE LICITAȚIE

Condiții de eligibilitate

Participanții la licitația publică

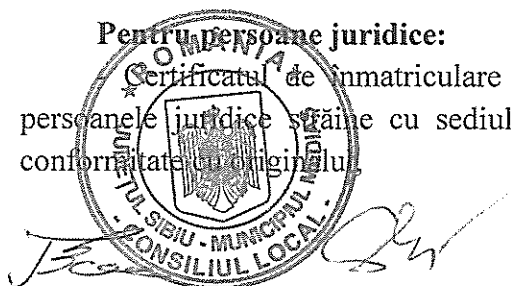
Oferanții interesați de participarea la licitație publică vor depune la sediul Primăriei Municipiului Mediaș la Centrul de Informare pentru Cetățeni în perioada – între orele 8,00 – 15,00 opțiunea pentru cumpărarea terenului scos la licitație. Ultima zi pentru depunerea ofertelor este, ora ../00.

Licitația va avea loc în data de la ora la sediul Primăriei municipiului Mediaș, P-ța Corneliu Coposu nr. 3 jud. Sibiu.

Oferanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de atribuire și anunțul publicitar, **documentele de eligibilitate** solicitate, care constau în:

Pentru persoane juridice:

Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul.



- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) din care să rezulte că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul,
- Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice (ANAF) privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original, valabil la data licitației.
- Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Direcția Economică – Serviciul Impunere, Impozite și Taxe - Mediaș pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original, valabil la data licitației.
- Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau dacă la licitație nu participă reprezentantul legal),
- copie B.I./C.I reprezentant legal/persoană împuternicită,
- oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu fost în situația de a fi desemnata câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație,
- dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie,

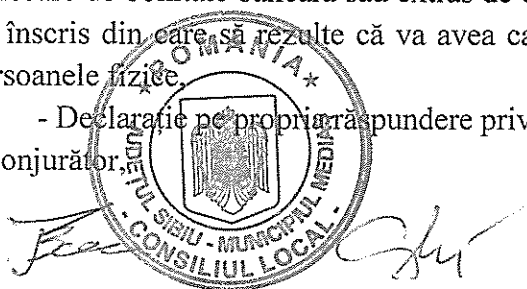
Pentru persoane fizice

- Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice (ANAF) privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original, valabil la data licitației.
- Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Direcția Economică – Serviciul Impunere, Impozite și Taxe - Mediaș pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original, valabil la data licitației.
- Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul ofertantului și/sau dacă la licitație nu participă ofertantul),
- copie B.I./C.I persoană împuternicită,
- oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu fost în situația de a fi desemnata câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație,
- dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

În mod obligatoriu, în vederea determinării de către municipiul Mediaș a ofertei câștigătoare, ofertanții vor depune până la data limită stabilită prin documentația de atribuire și anunțul publicitar documente de îndeplinire a criteriilor de atribuire, care constau în:

- dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original, constând în scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont pentru persoanele juridice și extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului la termenul scadent pentru persoanele fizice,
- Declarație pe proprie răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător,



Taxe și garanții

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

- contravaloarea documentației de atribuire, **nu se restituie** la finalul licitației și este în cuantum de **200 lei**.

- taxa de participare, care reprezintă cota-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației; se stabilește de către organizator, nu se restituie la finalul licitației și este în cuantum de **500 lei**.

- Din contravaloarea documentației și sumele încasate reprezentând taxa de participare la licitație, se suportă, de către organizator, toate cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitației (cheltuieli materiale, anunțuri publicitare).

Taxele menționate mai sus se pot achita în numerar la casieria Primăriei municipiului Mediaș sau prin ordin de plată în contul RO80TREZ57721360250XXXXX deschis la Trezoreria Mediaș.

- garanția de participare – este obligatorie și este în cuantum de **3.000 lei**.

Garanția de participare la licitație se poate achita în numerar la casieria Primăriei municipiului Mediaș sau prin ordin de plată în contul RO93TREZ5775006XXX000052 deschis la Trezoreria Mediaș.

Garanția de participare la licitație este suma ce constituie un depozit, și se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație, printr-o solicitare scrisă de către participanții declarați necâștigători. Pentru cei care au adjudecat licitația, garanția nu se restituie, ea reprezentând un avans la plata vânzării, conform caietului de sarcini.

Garanția de participare la licitație **se pierde** în următoarele situații:

- a) în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează prețul de vânzare în condițiile stabilite în procesul verbal de adjudecare;
- c) în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare;
- d) în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de vânzare;
- e) în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Elemente de pret

Prețul minim de vânzare a terenului prin licitației este de **39.585 lei + TVA**.



C. CAIET DE SARCINI

1) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

a) Descrierea și identificarea bunului

Terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Mediaș, este situat în intravilanul municipiului Mediaș str. Piscului f.n. jud. Sibiu, iar situația juridică în cartea funciară se prezintă astfel:
- CF Mediaș 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 teren intravilan în suprafață de 455 mp., proprietatea Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat.

Terenul este situat în intravilanul localității și are categoria de folosință "arabil".

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării

Terenul este liber în prezent iar destinația acestuia este stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. 386/11.10.2023 emis de Arhitectul Șef din cadrul Primăriei municipiului Mediaș.

c) Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea imobilului

Cumpărătorul are obligația întreținerii terenului, menținând destinația acestuia prevăzută în P.U.G. al municipiului Mediaș, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Mediaș nr. 53/2012, prelungită cu HCL nr. 63/2022 și a condițiilor înscrise în Certificatului de Urbanism nr. 386/11.10.2023.

Orice lucrări se vor efectua în baza autorizațiilor emise conform reglementărilor în vigoare, respectiv Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a altor reglementări în materie.

2) CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

a) Terenul care face obiectul vânzării este identificat în CF Mediaș nr. 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 teren intravilan în suprafață de 455 mp. proprietatea Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat.

Terenul va fi predat câștigătorului licitației pe baza unui proces verbal de predare-primire, în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea Primăriei municipiului Mediaș.

b) Cumpărătorul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

c) Cumpărătorul este singurul răspunzător de eventualele daune provocate terților și vânzătorului ca urmare a desfășurării activității sale și întreținerii necorespunzătoare a terenului, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

d) Plata taxelor fiscale percepute pentru terenul achiziționat, conform Codul Fiscal în vigoare, vor fi suportate de cumpărător.

În plus, toate costurile legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

e) Prețul minim de vânzare a terenului prin licitație este de **39.585 lei + TVA**, conform Hotărârii Consiliului Local Mediaș nr. .../2023.

f) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă

Ofertantul are obligația de a constitui Garanția de participare la licitație în cuantum de 3.000 lei.

3) CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
 - d) plicul cu oferta
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la finalizarea procedurii de atribuire;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de începerea licitării atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației pierd garanția de participare, taxa de participare și vor fi excluși de la licitația în cauză și de la o eventuală licitație pentru același imobil dacă datorită atitudinii lor - imobilul în cauză nu se vor adjudeca în prima fază;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) se vor restitui nedeschise.



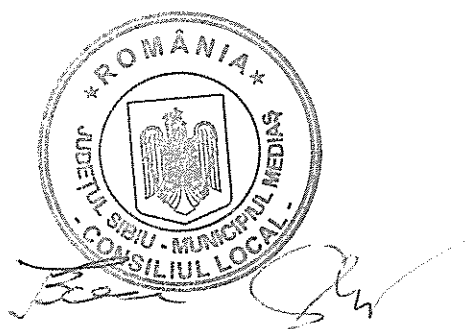
4) CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE SUNT:

- 1) cel mai mare nivel oferit al prețului terenului
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților
- 3) protecția mediului înconjurător

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc și ca urmare a departajării sus menționate, se va solicita acestora formularea de noi oferte cu privire la preț, în vederea stabilirii ofertantului câștigător.

Ponderea aferentă fiecărui criteriu este prevăzută în **anexa nr.1** la caietul de sarcini.



D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Documentele de eligibilitate precum și documentele de îndeplinire a criteriilor de atribuire vor fi depuse de către ofertanți, la sediul Primăriei municipiului Mediaș din localitatea Mediaș, P-ța Corneliu Coposu, nr. 3, jud. Sibiu, personal sau prin împuterniciții lor, în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior se va marca, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea :

„Pentru licitația: *Vânzarea terenului intravilan situat în municipiul Mediaș str. Piscului f.n. jud. Sibiu, aflat în proprietatea privată a Municipiului Mediaș. A nu se deschide înainte de data, ora*”.

Plicul exterior, sigilat trebuie să conțină:

a) fișa cu informații generale privind ofertantul - **anexa nr. 5** la Caietul de sarcini (pentru persoane juridice) și declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **anexa nr. 2** (persoane fizice sau persoane juridice)

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform solicitărilor înscrise în prezenta documentație la capitolul “Condiții de eligibilitate”; precum și documentele de îndeplinire a criteriilor de atribuire

- dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original, constând în scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont pentru persoanele juridice și extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului la termenul scadent pentru persoanele fizice,

- declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător,

c) chitanța sau ordinul de plată pentru plata documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație și a garanției de participare, în original și în copie.

Plicul interior, sigilat trebuie să conțină oferta propriu-zisă **anexa nr. 3** la Caietul de sarcini, iar pe plic se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta - reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor solicitanți de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local - Mediaș nr. .../.....2023 și a prezentei documentații de atribuire.

- ofertele se redactează în limba română.

- ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

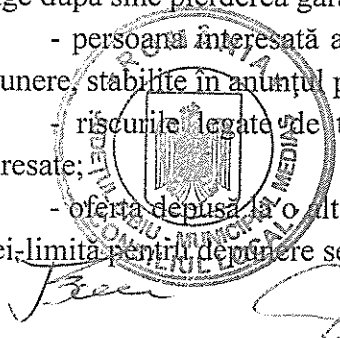
- oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la finalizarea procedurii de atribuire;

- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de începerea licitării atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;

- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;

- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

- oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;



- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;

- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației pierd garanția de participare, taxa de participare și vor fi excluși de la licitația în cauză și de la o eventuală licitație pentru același teren dacă datorită atitudinii lor - terenul în cauză nu se va adjudeca în prima fază;

- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;

- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) se vor restitui nedeschise.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

La data stabilită prin anunțul de licitație, licitația se desfășoară după următoarea procedură:

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care:

- nu sunt redactate în limba română.

- nu sunt în conformitate cu dispozițiile cuprinse în capitolul "instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor"

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alineatul precedent. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1)-(13) din O.U.G. nr. 57/2019.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

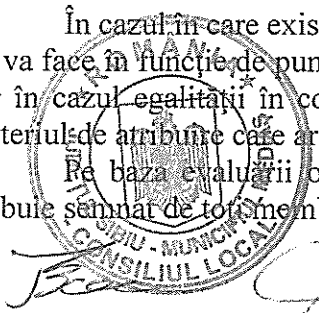
În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la capitolul „Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor”. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.



În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) prețul vânzării;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

De asemenea, în cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Pentru desfășurarea licitației este obligatoriu să fie depuse cel puțin **două oferte valabile**. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, sau dacă după deschiderea plicurilor exterioare, nu există cel puțin două oferte care să fie redactate în limba română și să întrunească condițiile cuprinse în capitolul "instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor", autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii arătată mai sus.

E. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

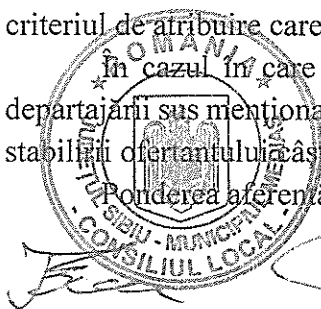
Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- 1) cel mai mare preț ofertat
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților
- 3) protecția mediului înconjurător

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc și ca urmare a departajării sus menționate, se va solicita acestora formularea de noi oferte cu privire la preț, în vederea stabilirii ofertantului câștigător.

Ponderea aferentă fiecărui criteriu este prevăzută în anexa nr.1 la caietul de sarcini.



F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice, formulate de participanții la licitație, se vor depune în termen de 30 de zile la Tribunalul Sibiu.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Vânzătorul are următoarele obligații principale:

- să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut. Garanția este datorată împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la aceasta dată. De asemenea, garanția este datorată împotriva evicțiunii ce provine din fapte imputabile vânzătorului, chiar dacă acestea s-au ivit ulterior vânzării.

- garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent. Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui exista la data predării bunului. Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului.

- să transmită proprietatea la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare,
- să predea bunul în cel mult 10 zile lucrătoare de la data încheierii contractului

Cumpărătorul are următoarele obligații principale:

- să plătească prețul terenului adjudecat la licitație,
- să preia bunul vândut în starea fizică în care se află la momentul vânzării
- să respecte reglementările urbanistice conform Certificatului de urbanism nr./2023.

Neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare din culpa ofertantului declarat câștigător dă dreptul autorității contractante de a obține plata de daune interese, **reprezentând 10% din valoarea adjudecată.**

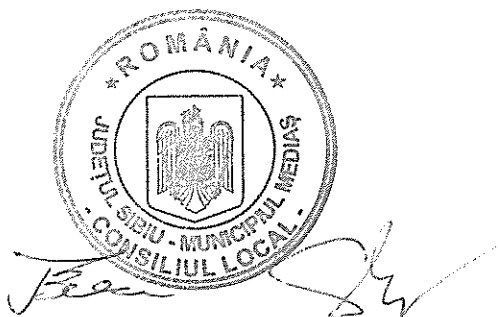
H. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare.

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de vânzare care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Prezenta documentație se completează cu prevederile OUG nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ.

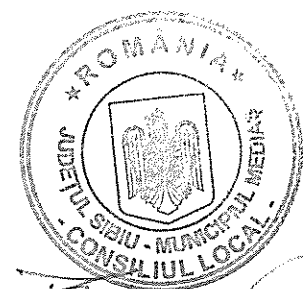
Daca din diferite motive neimputabile ofertanților, înainte de data stabilită de desfășurare a licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare, nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se înapoia, în termen de cel mult 10 zile garanția de participare la licitație, contravaloarea documentației de atribuire precum și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.



Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ponderea și documentele aferente fiecărui criteriu de atribuire

Criteriul de atribuire	Pondere	Documente
1. Cel mai mare preț ofertat	40%	Oferta cuprinzând nivelul prețului de vânzare a terenului
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților	40%	Dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație (39.585 lei+TVA)
3. Protecția mediului înconjurător	20%	Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător



Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini

FIȘA OFERTANTULUI

Nr. crt.	Denumire document (persoană juridică)	
1	Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine) în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul	
2	Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine) din care să rezulte că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul	
3	Dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie	
4	Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice (ANAF) privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original, valabil la data licitației	
5	Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Direcția Economică – Serviciul Impunere, Impozite și Taxe - Mediaș pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original, valabil la data licitației	
6	Dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original, constând în: scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont (39.585 lei+TVA)	
7	Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau la licitație nu participă reprezentantul legal)	
8	Copie B.I./C.I. reprezentant/împuternicit	
9	Oferta, completată, datată, semnată și ștampilată de ofertant, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire	
10	Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a fost în situația de a fi desemnata câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație	
11	Declarație pe propria răspundere respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător	
12	Fișa cu informații generale privind ofertantul – anexa nr. 5 la Caietul de sarcini	



Data și semnătura

FIȘA OFERTANTULUI

Nr. crt.	Denumire document (persoană fizică)	
1	Copie B.I./C.I. ofertant/ împuternicit	
2	Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau la licitație nu participă reprezentantul legal)	
3	Dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie	
4	Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice (ANAF) privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original, valabil la data licitației.	
5	Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Direcția Economică – Serviciul Impunere, Impozite și Taxe - Mediaș pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original, valabil la data licitației.	
6	Dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original – extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului la termenul scadent (39.585 lei+TVA)	
7	Oferta, completată, datată, semnată și ștampilată de ofertant, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire	
8	Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a fost în situația de a fi desemnata câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație	
9	Declarație pe propria răspundere respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător	



Data și semnătura

Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini

OFERTA

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciliul) în înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate de....., declar că am luat cunoștință și mă oblig să respect condițiile stabilite prin Caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan situat în municipiul Mediaș str. Piscului f.n. jud. Sibiu, identificat în CF Mediaș nr. 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 în suprafață de 455 mp. proprietatea Municipiului Mediaș CIF: 4240677 – domeniul privat.

Prețul oferit pentru vânzare este de lei + TVA.

OFERTANT,

SEMNĂTURA

L.S.



Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciliul) în....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate de....., declar pe proprie răspundere următoarele:

1. Am luat cunoștință și mă oblig să respect condițiile stabilite prin Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a unui teren intravilan situat în municipiul Mediaș str. Piscului f.n. jud. Sibiu, identificat în CF Mediaș nr. 117553 (CF vechi nr. 7287, nr. topografic: 2304/14/2) sub nr. cadastral/topografic 117553 în suprafață de 455 mp. proprietatea Municipiului Mediaș CIF: 4240677 – domeniul privat și prin Certificatul de urbanism nr. /2023.

2. Nu am fost în situația de a fi desemnata câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, și de a nu încheia contractul ori de a nu plăti prețul, din culpa proprie.

OFERTANT,

SEMNĂTURA

L.S.



Anexa nr. 5 la Caietul de sarcini

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumire)

INFORMAȚII GENERALE

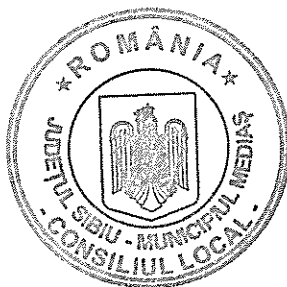
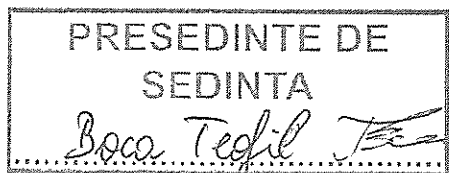
1. Denumire:
2. Cod fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
(număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare)
6. Tip capital social (lei, mixt, valută)
7. Obiect de activitate, pe domenii:
(în conformitate cu prevederile din statut)
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
9. Principala piață a afacerilor:

Data completării:.....

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)



*Carteasa marea
Secretar General
Muntean Sanda Ligia*