



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

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



HOTĂRÂRE

privind valorificarea prin licitație publică a unui imobil (construcție+cotă teren aferentă) situat în localitatea Mediaș, Piața George Enescu, nr. 10, ap. 4, Județul Sibiu, aflat în proprietatea Municipiului Mediaș-domeniu privat

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 283/2023 al proiectului de hotărâre prin care se propune valorificarea prin licitație publică a unui imobil (construcție+cotă teren aferentă) situat în localitatea Mediaș, Piața George Enescu, nr. 10, ap. 4, Județul Sibiu, aflat în proprietatea Municipiului Mediaș-domeniu privat;

- Raportul de specialitate nr. 18.054/12.10.2023, întocmit de către Direcția Dezvoltare Urbană-Serviciul Administrare Patrimoniu Cadastru și Topometrie din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaș;

- avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 9 de pe Ordinea de zi, înregistrate sub nr. 687, 706 și 719/26.10.2023;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de Cabinetul individual evaluator autorizat-Dragomir Adrian.

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;

În conformitate cu Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, 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 Cabinetul individual Dragomir Adrian-evaluator autorizat ANEVAR, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului (construcție+cotă teren aferentă) situat în Municipiul Mediaș Piața George Enescu nr. 10 ap. 4 Județul Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17.21% din: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejurimile, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în 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 imobilului, identificat la art. 1 din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire a licitației publice privind vânzarea imobilului, identificat la art. 1 din prezenta hotărâre, în valoare de 148.300 lei.

Art. 5. Prețul adjudecat se achită în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației, data 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:

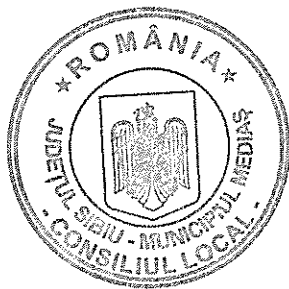
- | | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------------------------|-------------|
| - dl Sima Dan | - membru; | dl Dobai Paul Adrian | - supleant; |
| - dna Teodorescu Florentina Alis | - membru; | dl Tulinschi Alexandru Simion | - supleant; |
| - dna Avrămescu Olimpia Aurelia | - membru; | dl Cotei Mihai Gheorghe | - supleant. |

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

Art. 8. 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. 9. 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 Sandă Ligia**



Nr. 280/2023

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

Atena 1 la HCL NR 280/2023



DRAGOMIR TAX EXPERTS

EXCELENȚĂ ÎN EVALUĂRI, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

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

Telefon:

0758/013.193

E-mail:

adrian_dragomir@outlook.com

Nr. raport: 202387/14.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

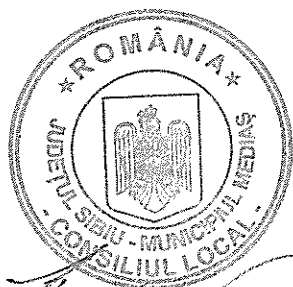
APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE, LA
CASA CURTE COMUNA

Mun. Mediaș, P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj,

Jud. Sibiu

Client: MUNICIPIUL MEDIAS

Proprietar: MUNICIPIUL MEDIAS



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

14.04.2023

Către: MUNICIPIUL MEDIAS

Referitor la: APARTAMENT 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE, LA CASA CURTE COMUNA

Adresa: Mun. Mediaș, P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj, Jud. Sibiu

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 stabilirii valorii de piață.

DRAGOMIR ADRIAN – CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT, prin evaluatorul 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 14.04.2023, este:

30.000 EUR, echivalent 148.300 LEI, DIN CARE:

Valoare constructii: 24.837 EUR, echivalent 122.778 LEI

Valoare teren: 5.163 EUR, echivalent 25.522 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 imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
- ✓ Valorile nu contin TVA

Cu deosebită considerație,

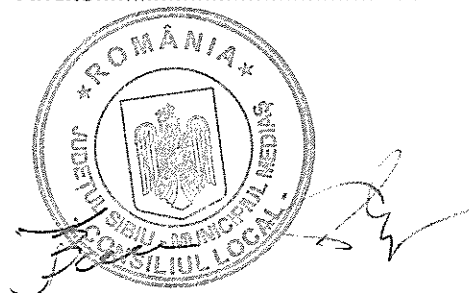
Dragomir Adrian – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



Cuprins

1. Sinteza evaluarii	4
2. Termenii de referință ai evaluării.....	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Obiectul evaluării.....	7
Adresa proprietății.....	7
Scopul evaluării.....	7
Client.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare.....	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării.....	7
Data raportului	8
Procedura de evaluare	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspekția proprietății.....	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Natura și sursa informațiilor.....	8
Responsabilitatea față de terți	9
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
3. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului.....	13
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	14
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza pieței imobiliare	15
4. Analiza datelor și concluziilor	23
Cea mai bună utilizare	23
Abordări în evaluare	24
Abordarea prin piață	25
Abordare prin venit	25
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	26
5. Anexe.....	27





DRAGOMIR TAX EXPERTS
EXCELENȚĂ ÎN EVALUĂRI, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

**DRAGOMIR ADRIAN CABINET INDIVIDUAL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM A.N.E.V.A.R.**
Telefon: 0758/013.193
E-mail: adrian_dragomir@outlook.com

1. Sinteza evaluării

- raport evaluare -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL MEDIAS					
Nume proprietar		MUNICIPIUL MEDIAS					
Compania de evaluare		DRAGOMIR ADRIAN – CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT					
Reprezentant – funcția		Dragomir Adrian – Titular					
Proprietate		Existenta					
Tip proprietate evaluata		Apartament 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE, LA CASA CURTE COMUNA					
Subtip proprietate evaluata		Rezidential					
Adresa proprietatii		Mun. Mediaș, P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj, Jud. Sibiu					
Cartier / denumire ansamblu rezidential / amplasare		Mun. Mediaș, Median P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj, județ Sibiu					
Carte Funciara nr.		100988-C1-U5 Medias, județ Sibiu – apartament					
Nr. cadastral		100988-C1-U5 – apartament					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 100988-C1-U5 a loc. Medias;					
Dreptul de proprietate		Constructie : Deplin					
		Teren : In indiviziune					
Tip constructiv (structura)		Caramida					
Utilizare existenta constatata		Rezidentiala					
Anul construirii		1910 (conform informatii evaluator)					
Starea tehnica a constructiei		Satisfacatoare,					
Numar camere		2					
Nivel		Etaj					
Nivel de finisare		Calitate inferioara					
Suprafete	Apartamente in bloc / apartamente in casa	Au	35,45 mp (conform informatii din evidentele contabile)				
	Case / vile / spatii comerciale / altele	Au		Ac		Ad	
	Teren	Si =	35,97 mp (Cotă indiviză de teren 17,21% din total 209 mp., Cota parti Comune 17,21%)				
Curs de schimb valutar la data evaluarii		4,9432 LEI/EUR					
Valoare abordare prin piata		148.300	LEI				
Valoare abordare prin cost		-	LEI				
Valoarea abordare prin venit		150.300	LEI				
Inspectie realizata de evaluator autorizat		Dragomir Adrian – nr. legitimatie 12246					
Data evaluarii		14.04.2023					

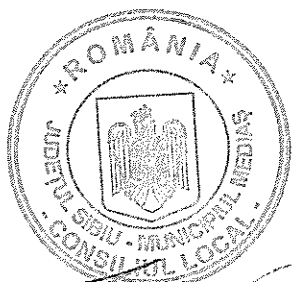
VALOAREA INTREGULUI DREPT DE PROPRIETATE				
VALOAREA DE PIAȚĂ recomandata, din care:	148.300	LEI	30.000	EUR
- valoare constructie (apartament - 35,45 mp (conform releveu)	122.778	LEI	24.837	EUR
- valoare teren (cota de 17,21%) adica 35,97 mp	25.522	LEI	5.163	EUR
Grad de finalizare al constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	Case		%	
	Apartamente	Interior realizat cel putin „la gri” (sau mai avansat) : nu este cazul Exterior/spatii comune finalizate : da		

OBSERVATII SPECIALE		
Localizare	Urban	
Nivel de activitate a pietei	Mediu	
Justificarea nivelului de activitate a pietei propus	Cerere medie, interes tranzactional mediu, numar suficient de informatii pentru tipul de imobil evaluat.	
Acces	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale. Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:	
	Cale/artera	Descriere Regim juridic
	P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj,	Drum asfaltat public
Utilitati – energie electrica, apa, canalizare si gaze	Bransat la energie electrica, apa, canalizare, gaze,	
Incadrare in clase de risc seismic/categorii de urgenta	Nu	
Utilizare	Neutilizat	
Identificare imobil	Da : S-a realizat identificarea in teren dupa adresa postala a imobilului.	
Diferente fata de actele de proprietate constatate la inspectie	Nu	
Alte observatii	Conform extras CF nr. cerere 26103/29.11.2022 asupra proprietății nu sunt notate sarcini.	

Cu stima,

DRAGOMIR ADRIAN – Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



2. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și
competența
evaluatorului

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 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;
- ✓ Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Dragomir Adrian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12246.

Dragomir Adrian – MTA, Inspector
Evaluator Autorizat EPI, EBM

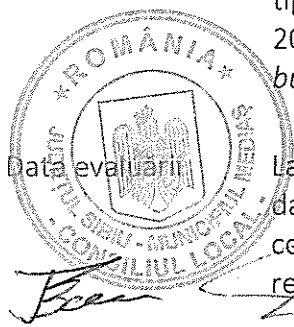




Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară Rezidențiala apartament cu 2 camere si dependinte
Adresa proprietății	Mun. Mediaș, P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj, Jud. Sibiu
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea stabilirii valorii de piata.
Client	MUNICIPIUL MEDIAS
Proprietar	MUNICIPIUL MEDIAS
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL MEDIAS în baza documentelor avute la dispoziție. • Dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în Cartea Funciară nr. 100988-C1-U5, a localității Medias, județ Sibiu, cu nr. cadastral/top 519/1-519/2-527/2/IV. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini.
Baza de evaluare.	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 <i>Cadrul general</i> și SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i> .

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 14.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 14.04.2023.

Data raportului 14.04.2023

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.

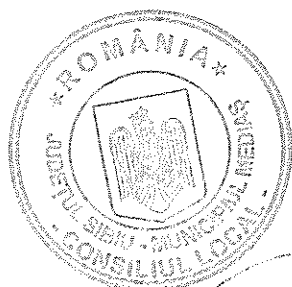
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății Inspecția a fost efectuată, doar la exterior în data de 14.04.2023, de către evaluator autorizat Dragomir Adrian, în lipsa reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

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 (14.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9432 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



Matură și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF nr. 100988-C1-U5 a loc. Medias;



Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

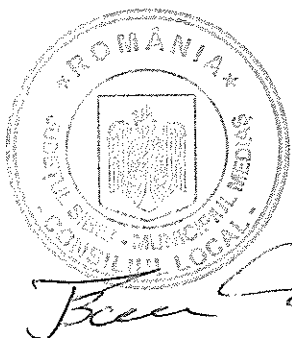
Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea
față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, 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

Nu sunt.

Restricții de
utilizare, difuzare
sau publicare

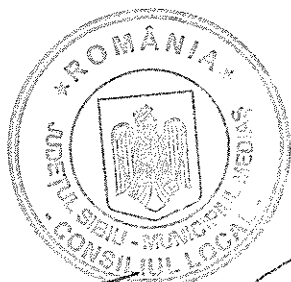
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al 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.



[Handwritten signature]

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 26103/29.11.2022, proprietatea este descrisă astfel: *apartament compus din 2 camere, veranda la etaj, pivnita, situat în Medias, P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj, Jud. Sibiu.*

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- o Municipiul Medias este al doilea municipiu ca mărime din județul Sibiu și este situat în Podișul Târnavelor, pe râurile Târnava Mare și Moșna, la 55 km nord nord-est de municipiul Sibiu, este un municipiu format din localitatea componentă Mediaș (reședința), și din satul Ighișu Nou. Are o populație de 47.204 locuitori (2011).

- o Municipiul Mediaș este așezat în bazinul mijlociu al râului Târnava Mare, la o distanță de 39 km de Sighișoara și 41 km de Blaj. Cetatea săsească din Moșna se află spre Agnita, la 10 Km de Mediaș. La 18 km de Mediaș se găsește stațiunea balneoclimaterică Bazna, atestată documentar din anul 1302. Stațiunea beneficiază de izvoare de apă minerală, bogate în săruri, nămol mineral și sare de Bazna. Distanța din Mediaș până în municipiul reședință de județ Sibiu este de 55 km.

- o Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Mediaș se ridică la 47.204 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 55.153 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (76,74%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,63%), romi (4,05%) și germani (1,48%). Pentru 7,9% din populație nu este cunoscută apartenența etnică.[2] Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (71,55%), cu minorități de reformați (5%), greco-catolici (3,98%), romano-catolici (3,43%), penticostali (1,6%), baptiști (1,06%) și unitarieni (1%). Pentru 8,1% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

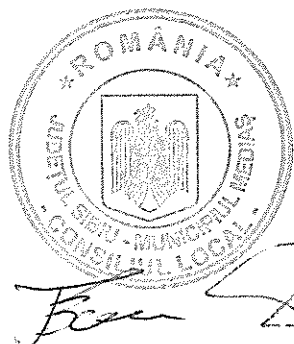
- o Proprietatea este amplasată în municipiul Medias, zona ultracentrală, , județ Sibiu.

- o Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

- o Tipul zonei: zonă Rezidențială compusă în principal din cu case de locuit, respectiv spații comerciale amplasate în construcții individuale.

- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.

- o Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare și nealimentare





amplasate la parter de bloc

- Unități de învățământ: Da
- Unități medicale: Da
- Instituții de cult: Da
- Sedii de bănci: Da
- Instituții guvernamentale: Da
- Muze: Da
- Parcuri: Da
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Nu
- Altele: -

Informații despre
amplasament.

Proprietatea este amplasată în municipiul Medias, zona ultracentrală, județ Sibiu.

Descrierea
apartamentului

Zona studiată este una mixtă Rezidențială și comercială, ocupată de proprietăți cu destinație Rezidențială și multe spații comerciale amplasate în principal la parter.

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: Su = apartament - 35,45 mp (conform releveu) și 14,23 mp veranda (conform extras CF), Au loc de parcare = -, Cote teren și parti comune = 15%
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil branșat
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil branșat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil branșat
 - Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil branșat
 - Rețea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observații: nu este cazul

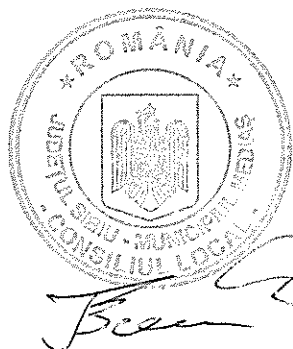
Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
P-ta George Enescu, Nr. 10, ap. 4, etaj,	Drum asfaltat	public

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:



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

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

Imobilul a fost construit în anul 1910 (conform informații evaluator). Vârsta cronologică a construcției este de 111 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 111 ani, necesitând reparații majore, clădirea fiind într-o stare medie de degradare.

Regim de înălțime: E/S+P+E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din piatră
- Structura de rezistență este realizată din cărămidă
- Pereți de compartimentare din cărămidă
- Pereți de închidere perimetrală din cărămidă
- Planșee din lemn
- Acoperișul clădirii este de șarpantă lemn, învelitoare țigla
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este nesatisfacătoare
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este satisfactor, aspect interior satisfactor

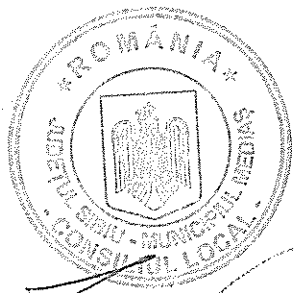
Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului :

- Funcțional: apartament cu 2 camere și dependințe

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.



Date privind
impozitele și
taxele

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

Istoric, incluzând
vânzările
anterioare și
ofertele sau
cotațiile curente

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

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -

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:

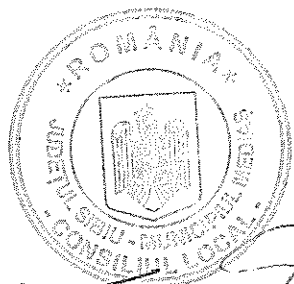
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta 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 Rezidențial - apartament cu 2 camere, amplasată în case vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:



- Rezidential

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare Rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

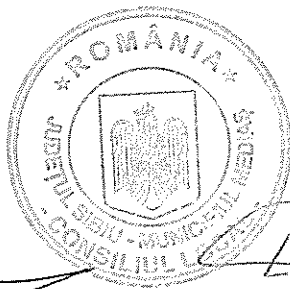
Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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 proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- *Tipul proprietatii imobiliare:* apartament cu 2 camere amplasat in case vechi de locuinte;
- *Caracteristicile proprietatii imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* persoanele fizice, in general familii tinere cu venituri peste medie;
 - *Calitatea construcției:* buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
 - *Caracteristicile dotarilor:* dotari functionale, de calitate inferioara specifice acestui tip de proprietate;
 - *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate utilizarii rezidentiale;
- *Aria pieței:* locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in Mun. Medias, zona ultracentrala, județ Sibiu;
- *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Majoritatea apartamentelor noi sunt libere, in timp ce apartamentele situate in blocuri vechi de locuinte sunt ocupate (inchiriate sau utilizate de către proprietari);
- *Proprietăți complementare* (facilități suport al funcției Rezidentiale): sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, școli, unități medicale, magazine, sedii de bănci, instituții de cult;





În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent Rezidential), putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 camere, amplasate în case vechi de locuințe, situate în Mun. Mediaș, zona ultracentrală, județ Sibiu.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

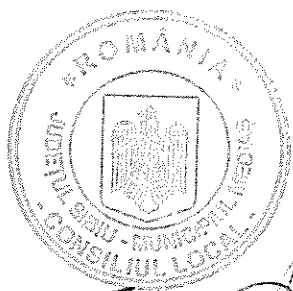
Cererea privind Cumpararea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Potrivit unui studiu realizat de Coldwell Banker, stocul existent nu este suficient pentru a acoperi cererea. Conform unei analize realizată de portalul Imobiliare.ro, 60% din potențialii cumpărători caută locuințe noi. În lipsa lor, mulți cumpărători își îndreaptă atenția spre locuințele vechi.

Un studiu derulat de *Imobiliare.ro* și *AnalizeImobiliare.ro* relevă o preferință sporită a cumpărătorilor pentru locuințele noi, în detrimentul celor vechi. Astfel, se constată o creștere a interesului pentru achiziția de locuințe nou-construite, care a ajuns la cca 46,1% din total; spre comparație, ponderea celor interesați specific de apartamente vechi este de 12,7%, în vreme ce 41,2% dintre potențialii clienți ar fi dispuși să cumpere orice tip de proprietate.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: astfel, 40% dintre respondenți intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce restul de 60% au în plan să contracteze un credit bancar.



Dragomir Adrian

La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Cererea privind Închirierea:

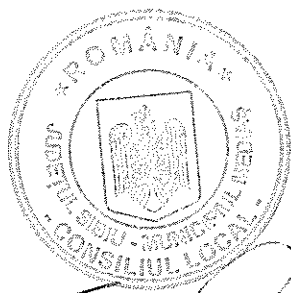
În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea tinerilor sau a cuplurilor tinere cu venituri medii sau peste medie, în general angajate în sectorul privat.

O mare parte a proprietatilor sunt închiriate de studenți, în general acestia nu aleg să stea în imediata apropiere a centrului, unde prețurile sunt foarte mari, ci la distanță de cca. zece minute. Mediasul este un centru strategic pe închirieri în perioada august-octombrie, când chiriile cresc cu mai mult de 20% față de începutul lunii iunie, motiv pentru care multi dintre studenți își păstrează cazarea toată vara, chiar dacă nu locuiesc acolo.

La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o creștere incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- *Cererea pentru închiriere* – stabilă, cu perspective pozitive.
- *Potențialii cumpărători și chiriasi/utilizatori:* cererea solvabila vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul public sau privat.
- *Interesul investitional:* există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale sau a instituțiilor de învățământ, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- *Preferințele manifestate pe piață:* în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere (cca. 40% din cerere), urmate de locuințele unicamerale (cca. 20%), în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul doar 20% dintre potențialii cumpărători.
- *Standarde de calitate:* în principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” (amplasate în zone marginase ale orașului sau în interiorul marilor cartiere) și mai puțin cele încadrate în



categoria „middle-market” sau segmentul „premium”;

- *Dimensiunea proprietatii:* în general sunt solicitate unitati cu suprafete reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casă”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

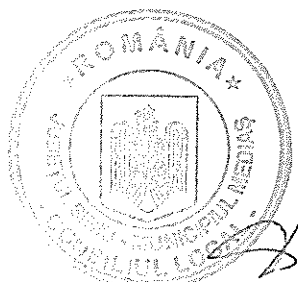
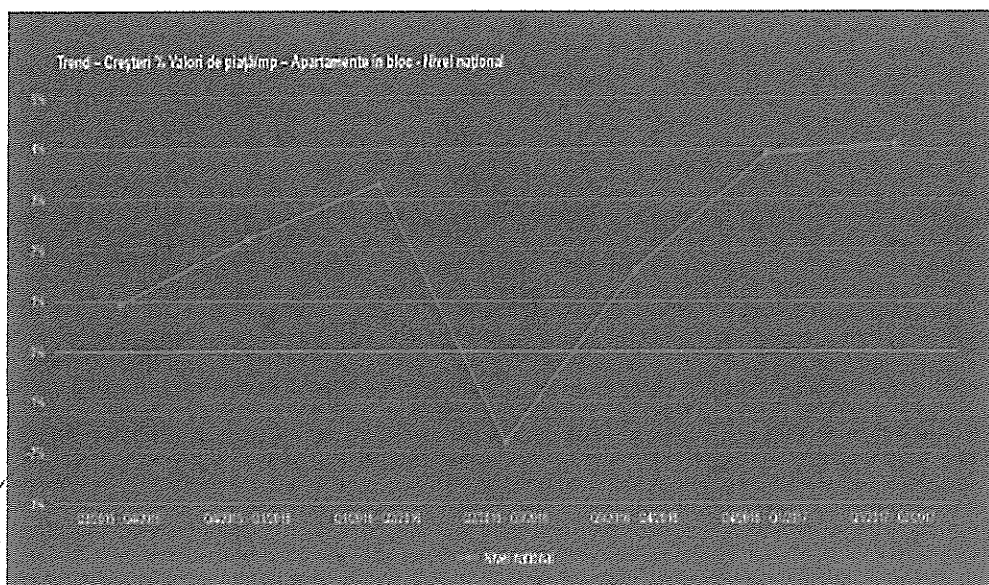
Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una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

Oferta de vanzare:

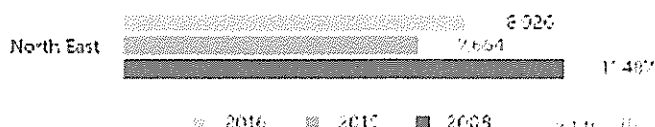
Începând cu sfarsitul anului 2008, pe fondul condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Aceasta tendinta a continuat pana la mijlocul anului 2015 cand preturile apartamentelor au inceput o usoara crestere. În conformitate cu indicele imobiliar ANEVAR, această creștere s-a menținut până în primul semestru al anului 2016, după care a urmat a diminua a valorii de piață a apartamentelor situate în blocuri de locuințe. Începând cu al treilea trimestru al anului 2016 valoarea de piață a apartamentelor a înregistrat creșteri permanente.



Sursă: nou.anevar.ro

Piața apartamentelor noi a înregistrat în ultima perioadă un progres substantial. Piața imobiliară locală s-a modificat considerabil în ultimii 2 ani cu majorarea numărului de locuințe noi oferite spre vânzare.

Construction of new dwellings by regions (INS)



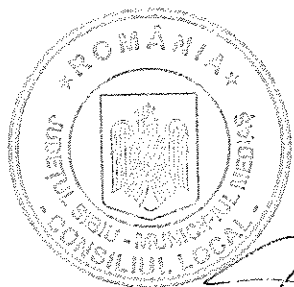
Numarul tranzactiilor a crescut în ultimul an, pe fondul disponibilitatilor de finantare, pretul pe metru patrat util crescând atât la locuintele noi, cât și la cele edificate înainte de 1990. Aceasta evolutie este motivata, pe de o parte, de cresterea încrederii populatiei în evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale și existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare, iar pe de alta parte, de o particularitate a pietei locale: existenta unei cereri care a depasit oferta.

Livrarile de locuinte noi

Potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în 2016 au fost finalizate 52.206 de locuințe noi în România, ceea ce reprezintă o creștere de 11% față de anul precedent. Datele oficiale arată că în mediul urban au fost construite mai multe locuințe (53,4%) decât în zonele rurale (46,6%). Deși piața construcțiilor Rezidentiale a înregistrat o tendință constantă de creștere în ultimii ani, suntem încă departe de vârful din 2008, când au fost livrate la nivel național 64.414 de unități. În ceea ce privește acest punct maxim, regiunile diferite ale țării au avut o dinamică diferită în ultimii doi ani: în timp ce majoritatea nu au crescut încă pentru a ajunge nivelurile de activitate de înainte de criză, au existat, de asemenea, cazuri în care livrarile din 2008 au fost depășite. În zona Nord-Est, au fost finalizate 11.487 de locuințe în 2016, mai mult decât cele 7.664 de unități livrate în 2015, depasind pragul 8.926 unitati, înregistrat în 2008.

Din punctul de vedere al prețului, majoritatea unităților locative anunțate pentru 2017 (în creștere față de anul precedent), se încadrează în categoria „mass-market” – în aceasta sunt cuprinse, de regulă, proiecte amplasate în zone marginase ale orașului sau în interiorul marilor cartiere, cu prețuri de 150 - 400 de eur/mp. Asemenea ansambluri beneficiază în general de acces la rețeaua publică de transport în comun, au finisaje de calitate medie și suprafețe similare cu cele ale locuințelor vechi. Pentru cumpărătorii interesați de acest gen de proiecte, prețul reprezintă principalul factor de diferențiere, urmat îndeaproape de localizare. Pe acest segment de piață, principala metodă de achiziție este reprezentantă de programul Prima Casă, ponderea finanțărilor de acest tip ajungând la aproximativ 75% din totalul tranzacțiilor.

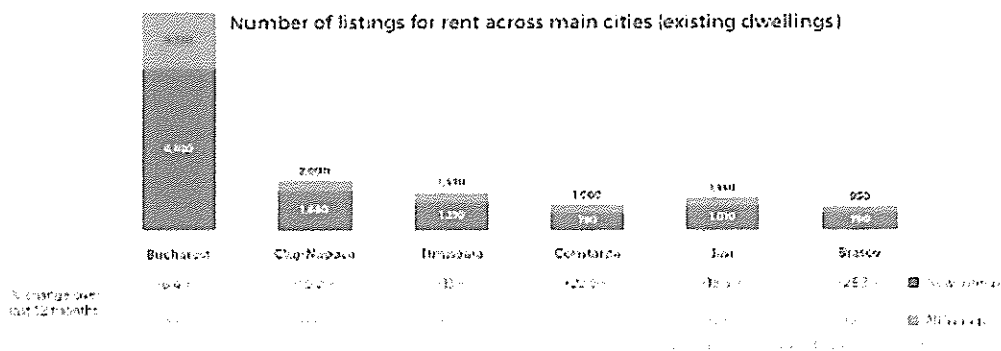
Pe de altă parte, a început să crească numărul locuințelor care pot fi încadrate în categoria „middle-market”, având prețuri medii (de



tranzacționare) cuprinse între 150 și 200 de eur/mp. Creșterea numărului de unități destinate clasei de mijloc s-a înregistrat pe fondul majorării constante a veniturilor potențialilor cumpărători și a cererii pentru locuințe noi cu un amplasament mai bun. De asemenea, pe segmentul middle market sunt încadrate și proiecte care reprezintă concepte integrate și în care s-au format deja veritabile comunități - segmentul premium. Acesta deține o pondere redusă, ajungând la doar câteva procente din totalul unităților aflate în dezvoltare.

Oferta de inchiriere:

În ceea ce privește numărul de proprietăți oferite spre închiriere, în primul trimestru al anului 2017, acestea înregistrează o creștere anuală semnificativă (10% în ansamblu).



Din oferta de inchiriere, apărută pe piața, 15% este reprezentată de garsoniere, 45% constă în apartamente cu două camere, în vreme ce locuințele cu trei camere dețineau o cotă de 20% din total.

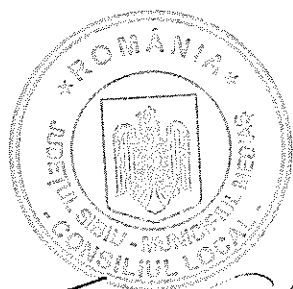
În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piața au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare, unitati noi – suficienta, în stagnare;
- oferta de vânzare, unitati vechi – suficienta, în stagnare;
- oferta de închiriere, unitati noi – scazuta, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere, unitati vechi – suficienta, în stagnare;
- stocul total disponibil – suficient, aflat în usoara scadere;
- volumul de livrari asteptate: pozitionat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 25.000 Euro și 40.000 Euro
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 3 și 10%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.

- prețurile solicitate pentru închiriere* – 120 - 200 euro /luna

În marea majoritate a cazurilor, unitatile oferite spre închiriere sunt



mobilate, iar nivelul chiriei reflecta acest aspect;

- gradul de ocupare – în cazul închirierii este de aprox. 85%

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

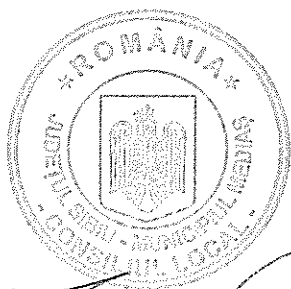
Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care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

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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

- În ceea ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).
- În ceea ce privește închirierea putem spune că nr. solicitărilor înregistrează o usoară creștere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piață a proprietarilor.



Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.

Este știut că, în ciuda unor oscilații la nivelul cererii, anul trecut a fost unul favorabil pentru piața Rezidențială autohtonă, marcând creșteri din multiple puncte de vedere. O traiectorie ascendentă se profilează la orizont și pentru 2017, evidențiind astfel încrederea în apetitul populației pentru achiziția de locuințe.

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. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietăți substituite, timpul mediu de expunere pe piață este de cca. 3-6 luni. Spre comparație, o casă se vinde în medie în 6-9 luni. Timpul mediu a crescut comparativ cu primele luni din 2016. Motivul pentru care anul trecut locuințele s-au vândut mai repede este dat de contextul dispariției programului Prima Casă, dar și de adoptarea Legii dării în plată.

4. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună
utilizare

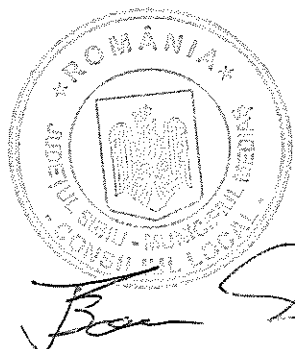
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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





(considerat) liber sau a proprietății construite)

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

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație Rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:

- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul apartamentului evaluat nu poate dispune demolarea clădirii;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

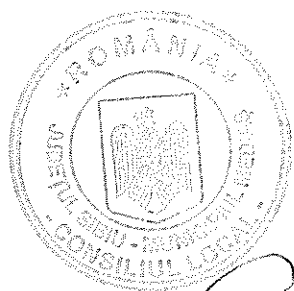
- Utilizarea alternativa permisa legal (de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru birouri de servicii în apartamente de bloc.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală ridicată precum și prețurile în creștere pentru apartamente Rezidențiale din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de **proprietate imobiliară Rezidențială – apartament în case vechi de locuinte**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)



Abordări în
evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.



Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în case vechi) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

Abordarea prin piață

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

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

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

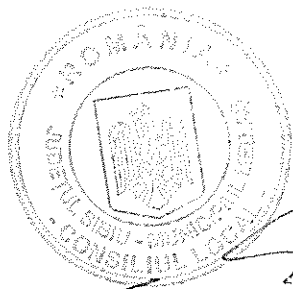
Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicile cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În anexa 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 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:

30.000 EUR, echivalent 148.300 LEI



Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera



venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

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

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

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

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

30.400 EUR, echivalent 150.300 LEI

Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii

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

Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date = 30.000 EUR

Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 30.400 EUR

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

Adecvarea:

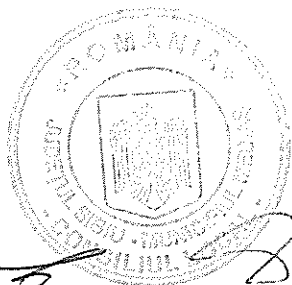
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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 utilizării Rezidențiale de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin piață.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață 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 abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

30.000 EUR, echivalent 148.300 LEI

la cursul valutar de 4,9432 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

5. Anexe

Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date

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

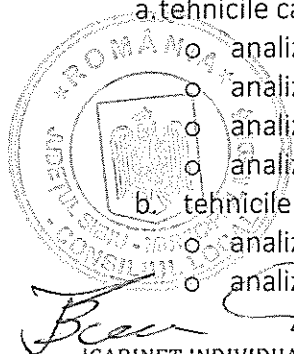
Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

- o analiza pe perechi de date;
- o analiza datelor secundare;
- o analiza statistică;
- o analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- o analiza comparațiilor relative;
- o analiza tendințelor;



- analiza clasamentului;
- interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP APARTAMENT

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – 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.

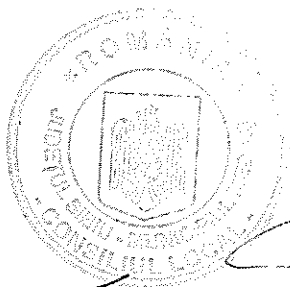
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) 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.

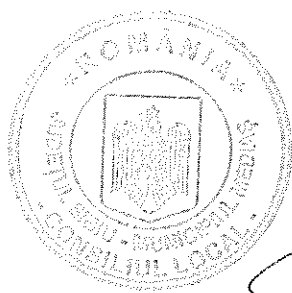
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).





FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTA (€)	-	33.000 €	43.100 €	75.000 €	78.000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Licitatie	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Medias, P-ta George Enescu nr 10, zona ultracentrala	Medias, zona centrala	Medias, zona centrala	Medias, zona centrala	Medias, zona centrala
		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	Partial utilata
SUPRAFATA UTILA	35	46	425	100	93
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1910	1965	1965	1965	1965
ETAJ/NIVEL	E/P+E	P	P+E+M	P	P
FINISAJE	inferioare	medii	inferioare nefunctionali	renovata/sup	renovata/sup
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
INCALZIRE	sobe teracota	CT	idem	CT	CT
ALTE ELEMENTE	Cota teren 17,21% (35,97 m ²)	idem	idem	singur in curte	singur in curte
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).



[Signature]



ABORDAREA PRIN PIATA									
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.									
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
PRET DE OFERTĂ (€)		33.000 €		43.100 €		75.000 €		78.000 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Licitatie		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)	-5%	-5%	-1.650 €	0%	0 €	-5%	-3.750 €	-5%	-3.900 €
Preț vanzare (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
Ajustări specifice tranzacționării									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
CONDITII DE VANZARE	independent	Independent		Independent		Independent		Independent	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		31.350 €		43.100 €		71.250 €		74.100 €	
Ajustări specifice proprietății									
LOCALIZARE	Medias, P-ta George Enescu nr 10, zona ultracentrala	Medias, zona centrala		Medias, zona centrala		Medias, zona centrala		Medias, zona centrala	
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara		locatie inferioara		locatie inferioara		locatie inferioara	
Ajustare (%) (€)		15% 4.703 €		15% 6.465 €		15% 10.688 €		15% 11.115 €	
Caracteristici fizice									
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		Partial utilata	
Ajustare(€)		0 €		0 €		0 €		-2.000 €	
SUPRAFATA UTILA	35,45 mp	46 mp		425 mp		100 mp		93 mp	
Ajustare (%) (€)		-5% -1.568 €		-45% -19.395 €		-35% -24.938 €		-35% -25.935 €	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%	
BOXA	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%	
ANUL PIF / VECHIME	1910	Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
ETAJ/NIVEL	E/P+E	P		P+E+M		P		P	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
FINISAJE	inferioare	medii		inferioare		renovata/sup		renovata/sup	
Ajustare(%) (€)		-100€/mp -3.545 €		€/mp 0 €		-400€/mp -14.180 €		-400€/mp -14.180 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	decomandat		decomandat		decomandat		decomandat	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
INCALZIRE	sobe teracota	CT		idem		CT		CT	
Ajustare(%) (€)		-1.000 € -3%		0 € 0%		-1.000 € -1%		-1.000 € -1%	
ALTE ELEMENTE	Cota teren 17,21% (35,97 mp)	Idem		Idem		singur in curte		singur in curte	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		-15% -10.688 €		-15% -11.115 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-6.113 €		-19.395 €		-50.805 €		-54.230 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-19%		-45%		-71%		-73%	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-1.410 €		-12.930 €		-40.118 €		-43.115 €	
PRET AJUSTAT(€)		30.040 €		30.170 €		31.133 €		30.985 €	
Ajustare totala neta (€)		-1.410 €		-12.930 €		-40.118 €		-43.115 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-4%		-30%		-56%		-58%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		10.815 €		25.860 €		61.493 €		65.345 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		34%		60%		86%		88%	
Numar ajustari (#)		4		2		5		6	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		30.000 €, echivalent a		148.300 lei		846 €/mp		4183 lei/mp	
*Conform GEV 630/art 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dupa fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.									
Curs valutar 4,9432 lei/€									



JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

Ajustări specifice tranzacționării

DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru 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.

Ajustări specifice proprietății

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:

Localizarea comparabilelor : A: Medias, zona centrala B: Medias, zona centrala C: Medias, zona centrala D: Medias, zona centrala

Locatie comparabilei vs locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: mai slaba D: mai slaba

Ajustările aplicate pt. localizare sunt: A: 15% B: 15% C: 15% si pt. D: 15%

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea langa o zona de agrement, sau in imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:

Componente non imobiliare nu este cazul A: nu este cazul B: nu este cazul C: nu este cazul D: Partial utilata
A: 0 € B: 0 € C: 0 € D: -2.000 €

Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu 0 €, pentru C cu 0 € și pentru D cu -2000 €.

Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de pe identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilate, cât și pentru cele nemobilate și neutilate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentari similare este de 500 €– 4.000 €.

AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:

Intrucat suprafata comparabilei A (46 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (35,45 mp), s-a aplicat o ajustare de -5 %.					
Intrucat suprafata comparabilei B (425 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (35,45 mp), s-a aplicat o ajustare de -45 %.					
Intrucat suprafata comparabilei C (100 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (35,45 mp), s-a aplicat o ajustare de -35 %.					
Intrucat suprafata comparabilei D (93 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (35,45 mp), s-a aplicat o ajustare de -35 %.					

Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze pretul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafata utila” este de natura a influența pretul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra pretului de vânzare.

Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.

AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:

Nu este cazul.

AJUSTARI PENTRU BOXA:

Nu este cazul.

Pentru „boxă” s-a aplicat o ajustare de 500 €, prețurilor proprietăților comparabile care dispun/nu dispun de boxe.

AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:

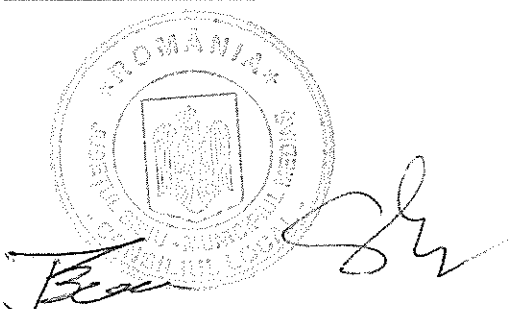
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.

Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.

Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.

Construcția D are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.

Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților



AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 2% - 7% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:

Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: E/P+E	Comp A: P	Comp B: P+E+M	Comp C: P	Comp D: P
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt:	Comp A: 0%	Comp B: 0%	Comp C: 0%	Comp D: 0%

Pentru comparabila A: NU ESTE CAZUL

Pentru comparabila B: NU ESTE CAZUL

Pentru comparabila C:

- apartamentul este situat la P, ceea ce implică o ajustare pozitivă de 2% - 7%, coroborată în același timp cu o ajustare și pentru faptul că imobilul bloc din care face parte este de dimensiune mică. Astfel, s-a aplicat o ajustare totală pozitivă de 0%.

Pentru comparabila D: NU ESTE CAZUL

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practice pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval cca. 30-50 €/mp de suprafață utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: medii	B: inferioare nefuncțional	C: renovată/sup	D: renovată/sup
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai bună	B: similară	C: mai bună	D: mai bună
Ajustările aplicate comparabilelor:	A: -100 €/mp	B: €/mp	C: -400 €/mp	D: -400 €/mp

Astfel:

Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -100Eur/mp.

Comparabilei B, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.

Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -400Eur/mp.

Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -400Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucât apart. subiect este de comandat, iar comparabilele: A (de comandat), B (de comandat), C (de comandat) și D (de comandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:
0% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C și 0% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:

În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat că aportul valoric adus de prezența C.T. într-un apartament similar, este de cca.: 1500 Eur.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

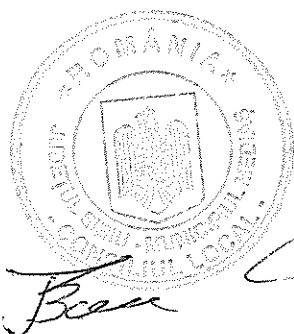
Nu este cazul.

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere



Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit – Metoda capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost estimata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

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

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentei evaluari se situeaza intre 120-200 euro /luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de cca. 130 euro/luna.
 - Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

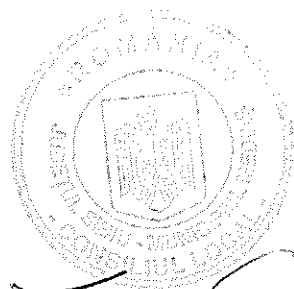
Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei-studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 4-5% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului descrescator al pietei imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.



CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET OFERTA (solicitat)		33.000 €	43.100 €	75.000 €	78.000 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-5%	31.350 €	40.945 €	71.250 €	74.100 €
Componenta non-imobiliara		0 €	0 €	0 €	-2.000 €
Pret estimat de tranzactionare		31.350 €	40.945 €	71.250 €	72.100 €
Suprafata inchiriabila		46 mp	425 mp	100 mp	93 mp
Pret unitar		682 €	96 €	713 €	797 €
Chirie lunara obtenabila *		150 €	200 €	350 €	350 €
Venit Brut Potential		1.800 €	2.400 €	4.200 €	4.200 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor	5%	90 €	120 €	210 €	210 €
Venit Brut Efectiv		1.710 €	2.280 €	3.990 €	3.990 €
Cheltuieli aferente proprietarului	8%	132 €	176 €	307 €	307 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		1.578 €	2.104 €	3.683 €	3.683 €
Rata de capitalizare = VNE/ V _{PIATA}		5,0%	5,1%	5,2%	5,1%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei C **: 4,5%					
* Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotate in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.					
**Dintre proprietatile utilizate, Comparabila C este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect.					

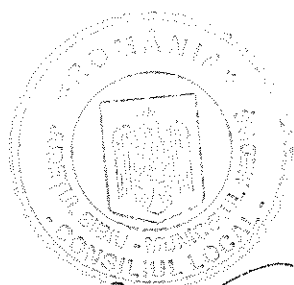
Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator :



Handwritten signature of Dragomir Adrian



ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)			35,45 mp
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)			130 €
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)			1.560 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor			5%
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)			1.482 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0,09% din Vimp.)	49 lei	10 €
	- Asigurare (0,15% din Vpiata)	222 lei	45 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		55 €
- VARIABLE	- Management	1%	15 €
	- Administrator	1%	15 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	1%	15 €
	- Reparatii-intretinere	1%	15 €
	- Altele	0%	0 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		59 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		8%	114 €
Rata cheltuielilor de exploatare			8%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)			1.368 €
Rata venit net din exploatare			92%
RATA DE CAPITALIZARE			4,5%
VALOARE ESTIMATA (EUR)			30.398 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie			0 €
VALOAREA DE PIATA		858 €/mp	30.400 €
(Metoda capitalizarii directe)		4239 lei/mp	150.300 lei
		Curs valutar:	4,9432 lei/€



[Signature]



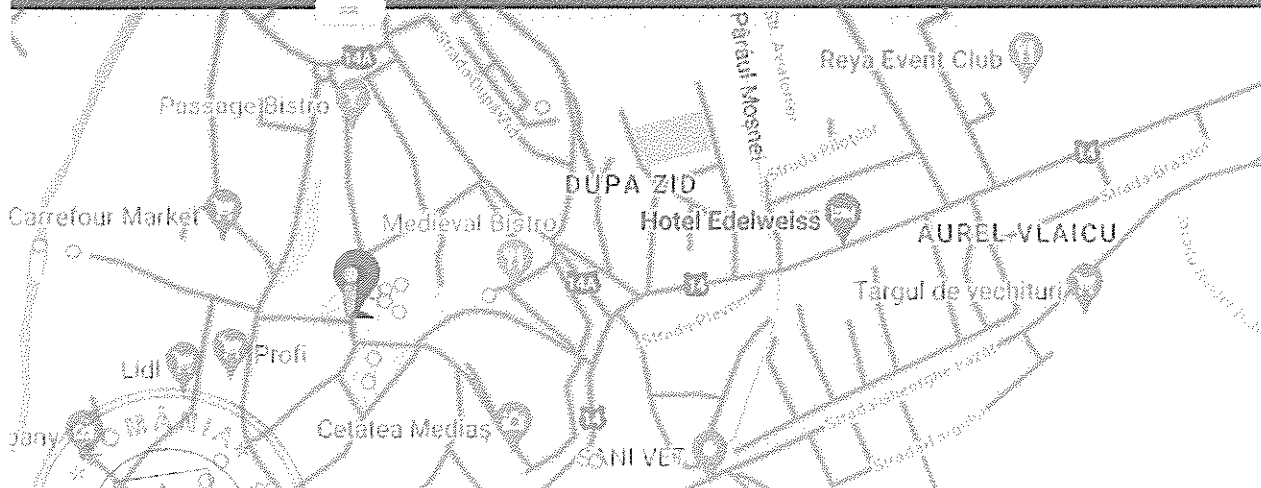
JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA	In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarulul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 130 Eur/luna. Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurările cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului.
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	Gradul de neocupare si necolectare a chiriilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate. Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriilor de 5%.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capitalizare (4,5%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect. Astfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chiriile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect. Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (in cazul subiect reprezinta 0,085 % din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezinta cca. 0,15% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata).



Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

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




[Signature]



Anexa nr. 4 – Informații de piață (proprietati substitut oferite spre vanzare/inchiriere)

Apartamente in case de locuit cu cote parti comune si cote teren:



Vanzator



Rusu

Activ azi la 08:25

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[\[/oferte/user/qUSyC/\]](#)

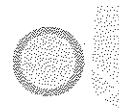
074 255 8343074
554 5954

Trimite mesaj



Localizare

Medias,
Sibiu



Descoperă oferta XC90

Apartament care îți oferă o cameră + WC
având o suprafață de 45 mp.

Volvo Car România

Postat 25 februarie 2021

Vand Apartament la casa, zona super centrala

33 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=215074098) (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=215074098)

[REACTUALIZEAZĂ](https://www.olx.ro/bundles/reactualizeaza/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=215074) (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REACTUALIZEAZA/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=215074)

Persoana fizica

Camere 2 camere

Suprafata utila: 45 m²

Descriere

Apartamentul are o suprafata utila de 45 mp, plus gradina de 660 mp și este compus din:

- 2 camere
- Bucatarie
- Hol
- Camara (câmară cuprinde și intrarea în pod)
- Pivnita

Apartamentul deține și toate utilitățile

Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 3



◀ Inapoi la cautare ▶ Casa de vanzare ▶ Sibiu ▶ Medias (comuna) ▶ Medias ▶ Dupa Zid ▶ Casa S+P+M 42

Casa S+P+M 425m² +Teren- 360m² - CENTRAL MEDIAS | Licitatie publica

📍 Sibiu (judet), Dupa Zid

209 935 RON

101 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 425 m²

Suprafata utila (m²): 425

Numarul de camere: 6

Suprafata teren (m²): 360 m²

Tip locuinta: locuinta noua

Descriere anunt

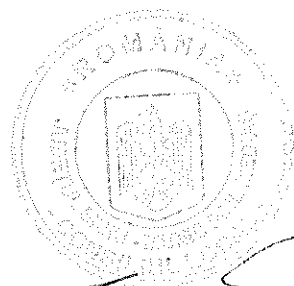
Subsol: Magazin alimentar, vestiar, hol, wc, dus; Parter: Sala festivitati, depozit, birou, 2 wc-uri, bar; Mansarda: 6 camere, 2 bai, wc, debara, hol. Suprafata utila 425mp, arie desfasurata 769 mp. Dotari: - instalatie electrica nefunctionala; - instalatie apa - canal nefunctional; - instalatie gaz metan nefunctionala. Tamplarie: usa si geamuri cu tamplarie PVC si sticla tip termopan, partial in zonele perimetrare, la interior usi din lemn care exista doar partial fara feronerie, majoritatea avand doar tocuri, cu folie de usa linsa. Finisaje: - Ziduri simple ne





ceea ce peretii, tencuiala este, majoritatea este în starea de deteriorare, cu zone de deteriorare vizibile. - Zăgărituri simple pe peretii și tavane, pe alocuri în culori multiple; - Partial pereti despartitori din caramida plina; - Pereti despartitori cu interstitii, incompleti, din materiale improvizate uscare; - Faianta și gresie în bucatarie/baie, incompleta, distrusa, de proasta calitate; - Dusumele desfundate și pardoseli deteriorate; - Instalatii sanitare lipsa și nefunctionale. Casa cu o suprafata construita de 425 mp, fara teren liber, cu acces direct/pietonal, cu o stare tehnica necorespunzatoare, cu un aspect estetic total nefavorabil, cu o functionalitate indoielnica si fara parcare proprie.

^ Mai puțin





DRAGOMIR TAX EXPERTS
EXCELENTĂ ÎN EVALUARE, CONTABILITATE ȘI FISCALITATE

MUNICIPIUL MEDIAS

Raport de evaluare apartament la
casa curte comuna, Medias, P-ta
George Enescu, Nr. 10, ap. 4, Jud.
Sibiu



Vanzator



Adi
Activ azi la 09:23

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

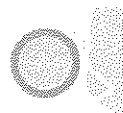
(/oferte/user/Orp5/)

074 986 4963

Trimite mesaj

Localizare

Medias,
Sibiu



Sony DSC-RX10 Camera de
Cu o capacitate foto limită și un
zoom min-maxul robust, Sony
DSC-RX10 come la performanță
2.849.501 lei
Cumpără

Sony FOR-AX700 Camera

Poartă 15 februarie 2021

Casa Zona Ultra Centrala recent renovata

75 000 € Pretul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=210493793) (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=210493793)

[REACTUALIZEAZĂ](https://www.olx.ro/bundles/reactualizeaza/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=210493793) (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REACTUALIZEAZA/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=210493793)

Persoana fizica

Camere 3 camere

Suprafata utila 360 m²

Locuinta mobilata / utilata: Partial

Descriere

Vand casa zona ultra centrală apropiere medimpact in spatele primăriei Medias; compusă din 3 camere 2 bsi 2 bucătari 2 balcoane termopane, centrală termică garaj pivnița curte grădina anexe in suprafata de 360m2 pret ușor neg

Vizualizări: 1792

ID: 210493793

RAPORTEAZĂ



Vanzator



Vasile

Activat în la 16-48

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

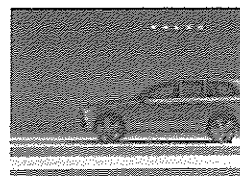
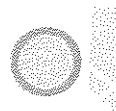
[/oferte/user/1054Y/]

073 519 8971

Trimite mesaj

Localizare

Medias,
Sibiu



Aerul respirat contează

Aerul de care respirăm contează. Volvo
a lansat o filtrare a aerului.

Volvo Car România

Postat 15 februarie 2021

Casa central (700 m de Centru) accept si in rate

78 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\[https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=205281454\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=205281454)

REACTUALIZEAZĂ [\[https://www.olx.ro/bundlesBS=ADPAGE_PROMOTE&ID=20528\]](https://www.olx.ro/bundlesBS=ADPAGE_PROMOTE&ID=20528)

Persoana fizica

Camere 3 camere

Suprafata utila: 93 m²

Locuinta mobiliata / utilata: Complet

Descriere

Casa deosebita la 700 m de centru, renovata, Teren 585 mq.

Sufragerie mare, Bucatarie mare, Baie mare, Dormitor cu Dressing, hol, Pritvor, Filigorie, Doua intrari, Curte mare,

Instalatia electrica complet noua cu: sisten video, sistem alarma, poarta electrica cu telecomanda si telefon, iluminat curte, fibra optica.

Instalatie incalzire (Centrala gaz) cu calorifere complet nou.

Sapa turnata noua. Parchet Agnita, marmora, gresie.

Bucatarie noua cu masina spalat vase incorporata.

Se accepta si plata in rate

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fcasa-central-700-m-de-centru-

meu accept-si-in-rate-IDdTI5m.html%23c395bte93e&ref[0][action]=redirector&ref[0]

[method=index]

Adauga
anunt
nou





Anexa nr. 5 – Documente de proprietate și documentație cadastrală



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100988-C1-U5 Medias

Nr. cerere 28103
Ziua 29
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100121554316



P-ta G. ENESCU NR. 10

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6728

Adresa: Loc. Medias, Et. ., Ap. 4, Jud. Sibiu, corp A

Părți comune: ziduri comune, brânșamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejurimile, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 519/1-519/2-527/2/IV	-	-	17.21%	17.21%	2 camere, bucatarie, cămară, WC 1/3, casa scări 1/3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27579 / 18/12/2014 Act Administrativ nr. HCL NR 157, din 29/10/2001 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. MEDIAS (act administrativ nr. HCL NR 75/31-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. MEDIAS; act administrativ nr. 560/19.01.2015 emis de Primăria Mun. Medias); Act Administrativ nr. 38, din 25/02/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. 15190, din 23/10/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. HCL NR 337, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. HCL NR 337, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS;	
B3: Intabulare, drept de PROPRIETATE L.213/1998, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.4.B.5
3) MUNICIPIUL MEDIAS, CIF:4240677, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 100988-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Medias, Et. ., Ap. 4, Jud. Sibiu, corp A

Părți comune: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejuririle, teren clădit și
neclădit în suprafață de 209 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 519/1- 519/2-527,2/IV	-	-	17,21%	17,21%	2 camere, bucatărie, cameră, WC 1/3 casa scări 1/3

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

05-12-2022

Data eliberării,

1/1

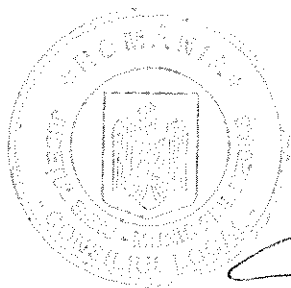
Asistent Registrator,

ADRIANA ALDEA

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)
referent



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

Exemplu pentru informarea persoanelor interesate

Pagina 2 din 2

Număr de înregistrare 13



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100988 Medias

Nr. cerere 26103
Zina 29
Luna 11
Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 6728

Adresa: Loc. Medias, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 519/1 519/2-527/2	209	Construcția C1 înscrisă în CF 100988-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
788 / 05/10/1964			
Decret nr. nr 92 din anul 1950;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2064/10000 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728) 20,64% aferent ap nr 5		A1
3396 / 04/08/1999			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr 12053 din anul 1997 emis de SC GOSPODARIA COMUNALA SA MEDIAS;			
B6	Interdicție de înstrăinare pe 10 ani potr Legii nr 112/1995 asupra cotei de 2,97% aferent ap 6 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728)		A1
246 / 24/01/2000			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr 12573 din anul 1999 emis de SC GOSPODARIA COMUNALA SA MEDIAS;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 369/10000 1) PRODAN VASILE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728) 3,69% aferent ap 7		A1
B10	Interdicție de înstrăinare pe 10 ani potr Legii nr 112/1995 asupra cotei de 3,69% aferent ap 7 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728)		A1
1634 / 23/03/2006			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr 12799 din anul 2006 emis de SC GOSPODARIA COMUNALA SA MEDIAS;			
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 504/10000 1) NIERGES ANA-MARIA 2) NIERGES EMIL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728) 5,04% aferent ap 8		A1
B14	Interdicție de înstrăinare pe 10 ani potr Legii nr 112/1995 asupra cotei de 5,04% aferent ap 8 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728)		A1
11640 / 27/07/2010			
Hotarare Judecatoreasca nr. SENT.CIV.282 IN DOS.NR.2485/257/2009, irevocabilă, din 16/02/2010 emis de JUDECATORIA MEDIAS;			
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca cota actuala 297/10000 1) BIRSAN ANA OBSERVATII: cota de 2,97% din 209 mp, aferent ap. 6		A1
17688 / 23/09/2011			
Act Administrativ nr. HCL NR.157, din 29/10/2001 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.MEDIAS (act administrativ)			

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

Pagina 1 din 3

PDF generat de programul de evaluare a imobilelor epay.ancpi.ro

semnatura evaluatorului

[Signature]

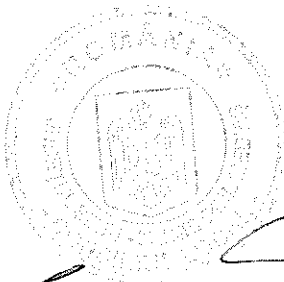


Carte Funciară Nr. 100908 Comuna/Oraș/Municipiu: Medias

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
nr. 12028/19-09-2011 emis de DIRECTIA PATRIMONIUL MUN. MEDIAS ;); B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2797/10000 1) MUNICIPIUL MEDIAS , CIF:4240677, domeniu privat OBSERVATII: 27,97% aferent ap nr 1	A1
27579 / 18/12/2014 Act Administrativ nr. HCL NR 157, din 29/10/2001 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.MEDIAS (act administrativ nr. HCL NR 75/31-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.MEDIAS; act administrativ nr. 560/19.01.2015 emis de Primăria Mun. Medias); Act Administrativ nr. 38, din 25/02/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. 15190, din 23/10/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. HCL NR 337, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS; Act Administrativ nr. HCL NR 337, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MEDIAS; B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE L.213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1721/10000 3) MUNICIPIUL MEDIAS , CIF:4240677, domeniu privat OBSERVATII: af. ap. 4	A1 / B.22.6.24
14958 / 03/08/2016 Act Notarial nr. AUT.843, din 02/08/2016 emis de Helju Daniela; B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 837/10000 1) MIHUT FLORIN , necăsătorit, bun propriu OBSERVATII: af. ap. 3	A1
23339 / 28/11/2018 Act Notarial nr. 1546, din 28/11/2018 emis de Lohan Florentina Georgeta; B23 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie cota actuala 1411/10000 1) MIHUT FLORIN , necăsătorit, bun propriu OBSERVATII: aferent ap. 2/U3	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1634 / 23/03/2006 Adresa nr. nr 749 din anul 2006 emis de SC GOSPODĂRIA COMUNALĂ SA MEDIAS; C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2200 RON 1) SC GOSPODĂRIA COMUNALĂ SA MEDIAS OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6728)ap 8	A1
7691 / 19/04/2013 Act Administrativ nr. 12760, din 17/04/2013 emis de DIRECTIA FISCALA LOCALA MEDIAS (somatie nr. 6480/26-02-2013 emis de DIRECTIA FISCALA LOCALA MEDIAS; act administrativ nr. 11401/26-02-2013 emis de DIRECTIA FISCALA LOCALA MEDIAS); C4 se notează asupra cotei de 297/10000 de sub B15, sechestru asigurător pentru suma de 1.608,47 LEI 1) DIRECTIA FISCALA LOCALA MEDIAS OBSERVATII: aferent ap.6	A1



[Signature]

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

Pagina 2 din 3

Un copy a acestui raport este depus la Registrul Public

Registrul Public nr. 11



Carte Funciară Nr. 100988 Comuna/Oraș/Municipiu, Medias
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 519/1-519/2-527/2	209	

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topc	Observații / Referințe
1	curți construcții	209	-	-	519/1-519/2-527,2	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

05-12-2022

Data eliberării,

05-12-2022

Asistent Registrator,

ADRIANA ALDFA

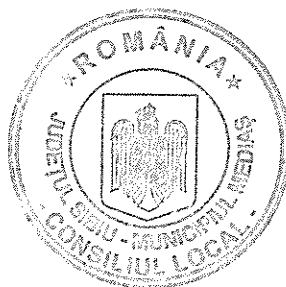
(parafă / semnătură)

Referent,

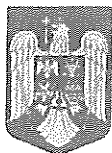
(parafă / semnătură)

PRESEDINTE DE
SEDINTA

Boca Teofil



Contrasemnare
Secretar General
Muntean Sorinel 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 280/2023

JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL MEDIAȘ

LICITAȚIE PUBLICĂ

privind valorificarea prin licitație publică a unui imobil (c-ție+cotă teren aferent) situat în localitatea Mediaș, P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV, aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș - domeniul privat

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 imobil (c-ție+cotă teren aferent) situat în municipiul Mediaș P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17,21% din: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejurimile, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp. (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 și a Hotărârii Consiliului Local Mediaș nr. 280/2023.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE LICITAȚIE

Condiții de eligibilitate

Participanții la licitația publică

Ofertanții interesați de participarea la licitație publică vor depune la sediul Primăriei Municipiului Mediaș la Centrul de Informare pentru Cetățeni în perioada --.--.2023 – --.--.2023 între orele 8,00 – --,00 opțiunea pentru cumpărarea imobilului scos la licitație. Ultima zi pentru depunerea ofertelor este --.--.2023, ora --,00.

Licitația va avea loc în data de ----.2023 la ora --,00 la sediul Primăriei municipiului Mediaș, P-ța Corneliu Coposu nr. 3 jud. Sibiu.

Ofertanții 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 Impuneri, 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 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, respectiv: a documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație cât și a garanției de participare la licitație, toate pe numele ofertantului – în original și copie,

- dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original, constând în scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont,

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 Impuneri, 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 la licitație nu participă ofertantul),

- copie B.I./C.I persoană împuternicită,

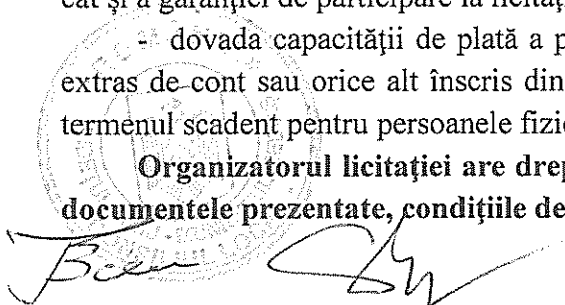
- oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- 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, respectiv: a documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație cât și a garanției de participare la licitație, toate pe numele ofertantului – în original și copie,

- dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație în original, constând în 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,

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 propria 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**, care nu se restituie la finalul licitației și este în cuantum de **200 lei**.

- **taxa de participare**, care reprezintă cota-parte de cheltuielă ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației; se stabilește de către organizator, care 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, anunț publicitar).

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

- **garanția de participare** – este obligatorie și este în cuantum de **10.000 lei**.

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

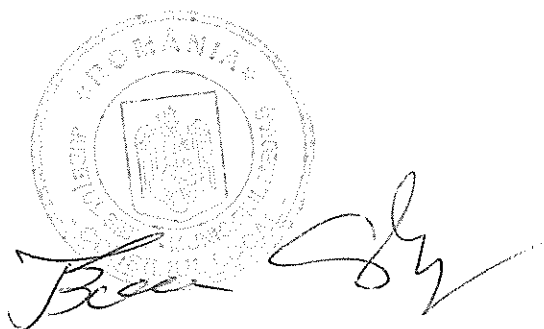
Garanția de participare la licitație este suma ce constituie un depozit, și se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație, printr-o solicitare scrisă de către participanții declarați necâștigători. Pentru cei care au adjudecat 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 imobilului (c-ție+cotă teren aferent) prin licitației publice este de **148.300 lei**.

The image shows an official circular stamp of the Municipality of Mediaș. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top, 'MUNICIPIUL MEDIAȘ' around the perimeter, and 'CASA COMUNICĂȚII' at the bottom. In the center is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

C. CAIET DE SARCINI

1) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

a) Descrierea și identificarea bunului

Imobilul (c-ție+cotă teren aferent) este situat în intravilanul localității, are destinația de "curți, construcții" și face parte din domeniul privat al Municipiului Mediaș, situat în municipiul Mediaș P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17,21% din: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejuririle, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp. (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării

Destinația imobilului este stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. 191/18.05.2023 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 imobilului, menținând destinația acestuia prevăzută în Planul Urbanistic General al municipiului Mediaș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mediaș nr. 53/2012 și în Certificatului de Urbanism nr. 191/18.05.2023.

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) Imobilul (c-ție+cotă teren aferent) este înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17,21% din: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejuririle, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp. (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat

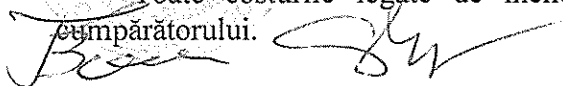
Imobilul va fi predat câștigătorului licitației pe baza unui proces verbal de predare-primire, în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea Primăriei municipiului Mediaș.

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 imobilului, 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.

Toate costurile legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.



e) Prețul minim

Prețul minim de vânzare a imobilului (c-ție+cotă teren aferent) prin licitației este de **148.300 lei**, 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 10.000 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 (anexa nr. 5) și o declarație de participare (anexa nr. 4), 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 (anexa nr. 3), 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 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.

4) CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE SUNT:



- 1) cel mai mare nivel al prețului imobilului
- 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.

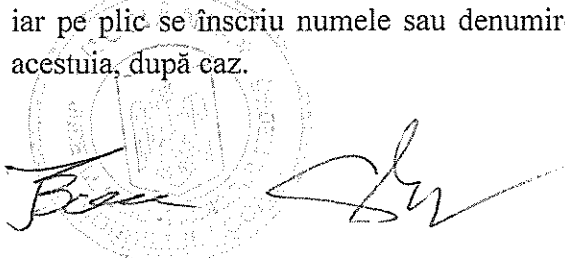
Plicul exterior se va marca, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu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

„Pentru licitația: Vânzarea imobilului situat în municipiul Mediaș P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, aflat în proprietatea privată a municipiului Mediaș. A nu se deschide înainte de data --.---.2023, ora --.oo”.

Plicul exterior, sigilat trebuie să conțină:

- fișa cu informații generale privind ofertantul - **anexa nr. 5** la Caietul de sarcini (pentru persoane juridice)
- fișa ofertantului semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **anexa nr. 2** (persoane fizice sau persoane juridice)
- declarație de participare la licitație semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **anexa nr. 4** (persoane fizice sau persoane juridice)
- 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** emis de bancă, 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,
- 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 - imobilul 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

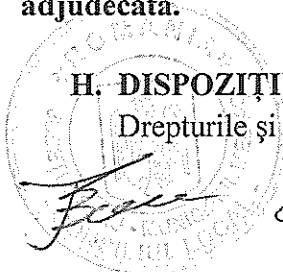
Cumpărătorul are următoarele obligații principale:

- să plătească prețul imobilului 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. 143/06.04.2023

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 O.U.G. 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.

The image shows an official circular stamp of the Municipality of Buzău (Municipalitatea Buzău) with the coat of arms in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ponderea și documentele aferente fiecărui criteriu de atribuire

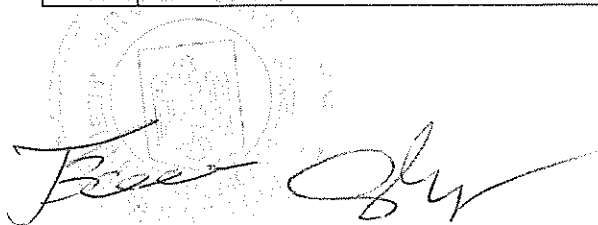
Criteriul de atribuire	Pondere	Documente
1. Cel mai mare preț ofertat	40%	Oferta cuprinzând nivelul prețului de vânzare a imobilului
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților	40%	Dovada capacității de plată a prețului minim de vânzare la licitație (148.300 lei)
3. Protecția mediului înconjurător	20%	Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător



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: documentație de atribuire, participare la licitație cât și a garanției de participare la licitație, toate pe numele ofertantului – 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 (148.300 lei) în original, emis de bancă, constând în: scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont	
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 (anexa nr. 4)	
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: documentație de atribuire, participare la licitație cât și a garanției de participare la licitație, toate pe numele ofertantului – 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 (148.300 lei) în original emis de bancă – extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului la termenul scadent	
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



OFERTA

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciul) 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 Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a unui a unui imobil (c-ție+cotă teren aferent) situat în municipiul Mediaș, P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17,21% din: ziduri comune, bransamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejurimile, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp. (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat

Prețul oferit pentru vânzare este de lei.

OFERTANT,

SEMNĂTURA

L.S.



DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciul) 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 imobil (c-ție+cotă teren aferent) situat în municipiul Mediaș, P-ța George Enescu nr. 10 ap. 4 jud. Sibiu, înscris în CF Mediaș nr. 100988-C1-U5 (CF vechi nr. 6728) sub nr. cadastral top: 519/1-519/2-527/2/IV compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, WC 1/3, casa scării 1/3 cu cote părți comune de 17,21% din: ziduri comune, branșamente tehnico-edilitare, podul, poarta și împrejurimile, teren clădit și neclădit în suprafață de 209 mp. (înscris în CF Mediaș nr. 100988, CF vechi nr. 6728, nr. cadastral/topografic top: 519/1-519/2-527/2), aflat în proprietatea: Municipiului Mediaș CIF: 4240677 - domeniul privat și prin Certificatul de Urbanism nr. 191/18.05.2023.

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

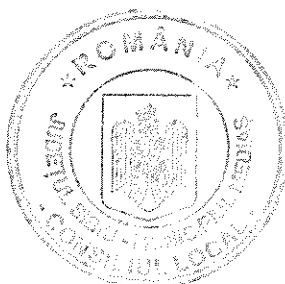
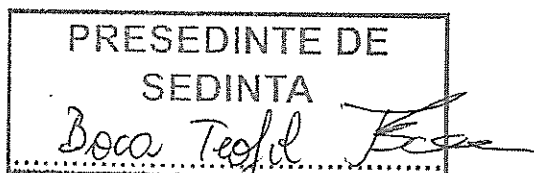
1. Denumire:
2. Cod fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
(număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare)
6. Tip capital social (lei, mixt, valută)
7. Obiect de activitate, pe domenii:
(în conformitate cu prevederile din statut)
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)



Contrasemnează
Secretar General
Muntean Sandra Ligia