



BIROU EVALUARI
 - imobiliare - intreprinderi - bunuri mobile
SEICEAN E GHEORGHE PFA F32/275/2019, CUI 40924256
Medias, str.Pictor Grigorescu nr.11 B Tel. 0269832023, 0741493565

Nr. 105.1/ 15.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

Teren curti constructii intravilan partial imprejmuit



Locatia : **Medias str. George Toparceanu nr.14, jud. Sibiu**

Suprafata teren (mp): **612**

Data elaborarii: **15.12.2021**

Client: **Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu**

Utilizator: **Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu**

Elaborator:
ing. Seicean Gheorghe
 evaluator autorizat ANEVAR



Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti sau utilizate in alt scop decat cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al:

CLIENTULUI, UTILIZATORULUI SI EVALUATORULUI

SINTEZA EVALUARII

Bun imobil evaluat *Teren curti constructii intravilan partial imprejmuit*
Locatia bunului *Medias str. George Toparceanu nr.14, jud. Sibiu*
Client *Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu*
Destnatarul *Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu*
Proprietarul bunului *ASOCIATIA PHOENIX SPERANTA Medias*

Nr CF	Nr.cad.	Suprafata (mp)
115533-Medias	115533	612

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (rotund) :

V piata =

115.300	LEI	23.300	EUR
----------------	------------	---------------	------------

 din care:

teren **100.000 LEI** **20.200 EUR**
imprejmuire **15.300 LEI** **3.100 EUR**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, restricțiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste condiții poate duce la modificarea valorii de piață
- Valoarea nu conține TVA

1 EUR = 4,9489 LEI

Data
15.12.2021

Intocmit,

Seicean Gheorghe
evaluator autorizat ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1 EVALUATOR		ing. Seicean Gheorghe	
Legitimatie ANEVAR	Nr:	16031	
Parafa	Nr:	16031	valabila 2021
Firma	SEICEAN E GHEORGHE PFA		
Adresa firmei	Orasul:	Medias	
	Strada nr.	Pictor Grigorescu 11 B	
	Telefon:	0741493565	
	Fax:	0269832023	
	E-mail:	seicean_gheorghe@yahoo.com	
2 BENEFICIAR		Persoana juridica:	Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu
Adresa:	Localitatea	Sibiu	
	Strada BI	Mitropoliei	nr. 2
		Scara	Ap
			sector
	Telefon:	0787819976	
	Fax:		
	E-mail:		
UTILIZATOR		Persoana juridica:	Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sibiu
3 PROPRIETATEA EVALUATA		Teren suprafata de	612 mp
		Tip	Teren curti constructii intravilan partial imprejmuit
Proprietar	Persoana juridica:	ASOCIATIA PHOENIX SPERANTA Medias	
Adresa proprietatii:	Medias str. George Toparceanu nr.14, jud. Sibiu		
IPOTEZE SPECIALE	Nu sunt		
4. DECLARAREA VALORII			
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			115.300 LEI
		echivalent	23.300 EUR
Valoarea nu contine TVA.			



5	Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor/2020, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.	
BAZA DE EVALUARE		
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării în condițiile legii	
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUARII	15.12.2021	
CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO =	4,9489 LEI
DATA INSPECTIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de la data de	15.12.2021 ing. Seicean Gheorghe

6	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>■ Dobândirea: Temei legal:</p> <p>Alte situații: -</p> <p>Temei contractual: Act de donație 662/2008</p> <p>■ Dreptul de proprietate: deplin</p> <p>■ Carte Funciara Nr 115533-Medias ■ Nr. CAD. 115533</p> <p>■ Mențiuni speciale în Cartea Funciara: Cu drept de uzufruct viager în favoarea nu este cazul</p> <p>Sarcini Nu sunt</p> <p>■ Extras de Carte Funciara: 34347/ 14.12.2021</p> <p>ANCPI județ Sibiu În ANEXA 3 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciara</p>
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara	<p>■ ABSENȚA CĂRȚII FUNCİARE: nu este cazul</p> <p>■ Extras vechi de Carte Funciara: nu</p>
	MENTIUNI 2: Abateri de la înscirerea din Cartea Funciara	Nu sunt
	MENTIUNI 3:	-
7	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>■ exista</p> <p>■ Suprafața înregistrată în CF:(mp)= 612</p> <p>În ANEXA nr. 4 este prezentat Planul de Amplasament și Delimitare Imobil</p>

8	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ■ la data inspectiei s-a constatat urmatoarele:parcela de teren supusa evaluarii este teren cu destinatia de curte aferenta cladirii Asociatiei , cu vecinatati constructii de locuinte , cu acces indirect din strada George Toparceanu, strada asfaltata ; terenul este partial imprejmuit.
---	--	---

9 DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zona centrala a municipiului, cartier Dupa Zid, cu destinatie mixta: rezidential, servicii, industrial 	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auto: str Horea ■ Feroviar: Nu este cazul 	
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Calitatea retelelor de transport: asfaltate ■ Retea urbana de en. electrica: existenta ■ Retea urbana de apa: existenta ■ Retea urbana de termoficare: inexistenta ■ Retea urbana de gaze: existenta ■ Retea urbana de canalizare: existenta ■ Retea urbana de telefonie: existenta ■ Altele 	
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Absenta poluarii DA ■ Poluare intensa fonica NU ■ Poluare cu noxe auto NU ■ Poluare chimica NU ■ Altele - 	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Teren situat in zona centrala a municipiului , zona mixta, cartier Dupa Zid, cu acces din strada asfaltata .	

10 DESCRIEREA TERENULUI	
BILANTUL DE SUPRAFATA	<p>În ANEXA nr. 4 este prezentat planul de amplasament</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ St(suprafata totala) = 612 mp
Destinatie conform acte	curti constructii conform CF; in PUG Medias terenul este situat in zona de servicii si rezidential
Destinatie actuala	curti constructii- teren cu accese pavate cu pavele de beton si zone verzi
AMPLASARE	<p>Teren situat in zona centrala a municipiului , zona mixta, cartier Dupa Zid, cu acces din strada asfaltata .</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Teren intarusat: nu ■ Teren imprejmuit: partial
Deschiderea terenului	nu are deschidere directa la strada George Toparceanu - conform PAD.
Tip drum acces	asfaltat
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forma in plan a terenului este neregulata si se prezinta in planul de amplasament ■ Constructii existente pe teren : pavilion din lemn, grill ■ Inclinare : teren plan ■ Vecinatati : blocuri de locuinte, stadion fotbal, servicii
ALTE OBSERVATII	Identificarea terenului s-a facut prin aplicatia geoportal de pe site-ul ancpi.ro, functie de nr cad. Notat in CF si PAD prezentat

11 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	terenurilor intravilane din municipiul Medias ■ Piata imobilelor de natura
NATURA ZONEI	■ Zona : rezidentiala, industriala servicii ■ Din punct de vedere edilitar : zona in stagnare ■ Din punct de vedere economic: municipiu cu economie in stagnare ■ Informatii despre taxele si impozitele locale: in stagnare
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	■ In crestere
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	■ In stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE OFERTA)	■ Dezechilibru in favoarea CERERII
PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	■ Minim 30,00 EURO/mp echivalent 148 LEI
	■ Maxim 35,00 EURO/mp echivalent 173 LEI
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	■ Minim - EURO/ luna
	■ Maxim - EURO/ luna
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	■ Dezechilibru in favoarea CERERII ■ Tendinta de crestere in favoarea CERERII ■ REZULTATUL CERCETARII: preturile de tranzactionare pentru aceasta categorie de terenuri , pot stagna si este in functie de evolutia economiei in perioada urmatoare; marja de negociere in zona pentru terenuri intravilane este cuprinsa intre 5% si 10% In ANEXA 2 sunt prezentate extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12 EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de Evaluare a Bunurilor /2020	<ul style="list-style-type: none"> • SEV 100 - Cadrul general • SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 - Documentare si conformare • SEV 103 - Raportare • SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	OG 24/2011 aprobata prin Legea nr. 99/2013

12.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

In **ANEXA nr.1** este prezentata determinarea valorii de piata prin **metoda comparatiei directe**

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	echivalent	115.300 LEI 23.300 EUR
--	-------------------	---

13. DEFINITII, IPOTEZE SI RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

13.1. DEFINITII:

■VALOAREA DE PIATA

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor /2020 valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2. IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică), 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 evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

IPOTEZE SPECIALE : Nu sunt

13.3. ALTE PRECIZARI:

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea terenului în zona în care se află proprietatea (ANEXA 5)

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI , conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: storia.ro
- pentru COMPARABILA 2: rial.ro
- pentru COMPARABILA 3: obx.ro
- pentru COMPARABILA 4: rial.ro

14. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE:

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor /2020 și cu ipotezele și restricțiile cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE :

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 15.12.2021
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor/2020
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE:

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

5200 MP:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	echivalent	115.300 LEI 23.300 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA:	COMPARATIEI DIRECTE	

Medias Ia
15.12.2021

EVALUATOR

ing. Seicean Gheorghe
evaluator autorizat ANEVAR



ANEXE :

- ANEXA 1 Deteminarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe
- ANEXA 2 Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
- ANEXA 3 Extrase CF, Acte
- ANEXA 4 Plan cadastral si de amplasament
- ANEXA 5 Fotografii

GRILA DE PIATA TEREN

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	612	10.776	5.000	705	450
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		25,3	25,0	32,0	35,0
	Sursa		storia.ro	rial.ro	olx.ro	rial.ro
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,27	-1,25	-1,60	-1,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	23,75	30,40	33,25
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	23,75	30,40	33,25
3	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	23,75	30,40	33,25
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	23,75	30,40	33,25
5	Conditii de piata (data)	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	23,75	30,40	33,25
6	Localizare	Medias str. George Toparceanu	Medias, str. George Toparceanu	Medias, str. Brateiului	Medias, str. Stadionului, zona Bachmann	Medias, str. Aviatorilor, cartier nou
	Valoare corectie (%)		0%	10%	5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	2,38	1,52	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		24,04	26,13	31,92	33,25
Caracteristici fizice						
7	Suprafata (mp)	612	10.776	5.000	705	450
	Valoare corectie (%)		30%	15%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7,21	3,92	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		31,25	30,04	31,92	33,25
8	Destinatia (utilizarea terenului)	servicii	sport	servicii	rezidential	rezidential
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-5%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	-1,60	-1,66
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		31,25	30,04	30,32	31,59
9	Utilitati	A,C,E,G	A,C,E,G	A,C	A,C,E,G	A,C,E,G
	Valoare corectie (%)		0%	4%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	1,20	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		31,25	31,25	30,32	31,59
10	Acces / Deschidere	asfaltat	asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
	Valoare corectie (%)		0%	5%	5%	5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	1,56	1,52	1,58
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		31,25	32,81	31,84	33,17
11	Constructie demolabila pe teren	nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		31,2	32,8	31,8	33,2
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			7,2	9,1	4,6	3,2
Corectie totala procentuala absoluta (%)			30%	38%	15%	10%
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			D			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			33 € / mp		4,9489 lei/euro	
Valoare de piata :		20.200 €	echivalent a		100.000 lei	
Valoare imprejmuire		3.100 €			15.300 lei	
TOTAL		23.300 €			115.300 lei	

ABORDAREA PRIN COST
Sursa cost de nou:

Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire Cladiri comerciale vol. 2 Editura IROVAL 2010

Pag. 201

 Denumire constructie: **Imprejmuire**

 Adresa proprietate : **Medias str. George Toparceanu nr 14** Lungime L= **71 m**

Nr. Crt	Denumire/Simbol	Suprafata desfasurata	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou la stadiul actual			
					A mp	B lei/ml (mp)		K	Transport		Manopera	G %	H=FxG lei
									D		E		
1	Soclu gard de beton	SOCLUGRD	71	282,3	1,6712	1,003	1,036	34.939	0%	0	34.939		
3	Finisa soclu	FINSOCV1	114	115,9	1,9366	1,003	1,036	26.588	0%	0	26.588		
4	Panouri de gard profile metalice	PANGFFSI	69	131,9	2,6891	1,003	1,036	25.431	0%	0	25.431		
5						1,003	1,036	0	0%	0	0		
6						1,003	1,036	0	0%	0	0		
7						1,003	1,036	0	0%	0	0		
8						1,003	1,036	0	0%	0	0		
9						1,003	1,036	0	0%	0	0		
10						1,003	1,036	0	0%	0	0		
11						1,003	1,036	0	0%	0	0		
12						1,003	1,036	0	0%	0	0		

COST DE NOU cu TVA lei

86.958

COST DE NOU fara TVA

14.766 €

73.074 lei

costuri unitare

207 €

1.025 lei

curs valutar: 4,9489 lei/EUR

Depreciere fizica

70%

10.336 €

Depreciere functionala

30%

1.329 €

Depreciere externa

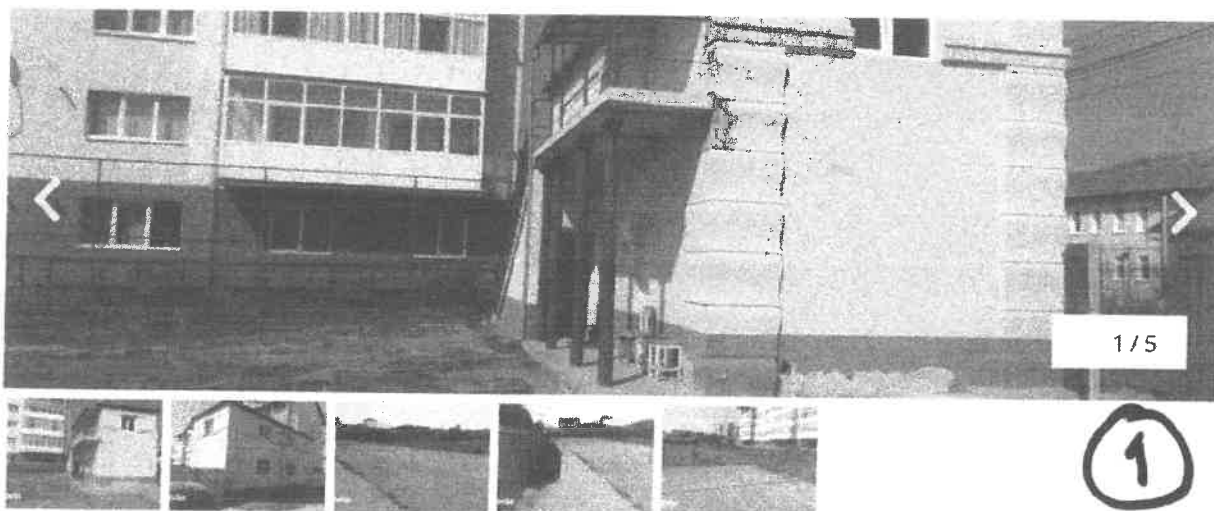
0%

0 €

CIN
3.100 €
15.300 lei

ANEXA 2 Extrase privind oferte pe segmentul de piata al proprietatii OFERTE VANZARE

10 776 m², teren de vanzare - Sibiu (judet), Dupa Zid - 4561447 • w... <https://www.storia.ro/oferta/teren-sport-aprox-10-776-mp-si-const..>



Teren sport aprox. 10.776 mp si constructii, Str. Toparceanu 15, Medias

Sibiu (judet), Dupa Zid

292 500 €

27 €/m²

Calculare vestiare

$99 \text{ m}^2 \text{ Au} \times 200 \text{ €} / \text{mp Au} = 19.800 \text{ €}$

$292.500 \text{ €} - 19.800 \text{ €} = 272.700 \text{ €}$

$25,3 \text{ €} / \text{mp}$

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 10 776 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

RomInsolv SPRL, în calitate de administrator judiciar al Condmag SA, societate în reorganizare, vinde prin licitație publică online proprietatea imobiliară a debitoarei care constă într-un imobil compus din teren intravilan, de sport, în suprafață de aproximativ 10.776 mp și construcții edificate pe acesta, imobil situat în Mediaș, Strada Topârceanu Nr. 15, Județul Sibiu.

Pe baza informațiilor din raportul de evaluare întocmit în anul 2015 și a informațiilor din Extrasul de Carte Funciară, menționăm că:

Proprietatea înscrisă în Cartea Funciară Nr. 100044 a Localității Mediaș (Nr. CF vechi 12454), având nr. top. 3828 / 1 / 4 / 1 / 1 / 1 / 1 / 4 este alcătuită din:

1. Teren intravilan, de sport, în suprafață de aproximativ 10.776 mp. Categoria terenului: curți construcții;
2. Vestiare;

instituit în vederea confiscării.

Proprietatea imobiliară se vinde prin licitație publică online deschisă de RomInsolv SPRL, pornind de la prețul de 292.500 Euro + TVA. Licitațiile vor avea loc la ora 15:00, pe platforma de licitații publice online, în data de: 01.09.2021; 08.09.2021; 15.09.2021; 22.09.2021; 29.09.2021; 06.10.2021; 13.10.2021; 20.10.2021; 27.10.2021; 03.11.2021; 10.11.2021; 17.11.2021; 24.11.2021; 08.12.2021; 15.12.2021.

Accesarea intenției de a participa la licitație din platforma de licitații publice online este un prim pas procedural în vederea înscrierii efective la licitație care presupune îndeplinirea succesivă și cumulativă a unor condiții precum achitare taxă de participare la licitație, achitare garanție, depunere documente, etc. Validarea înscrierii se face cel târziu în ziua de luni ce precede data organizării licitației, ora 18:00.

Pentru informații suplimentare legate de organizarea licitației, caietul de sarcini, precum și pentru alte informații referitoare la proprietatea imobiliară scoasă la vânzare, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat în anunț.

*Informațiile referitoare la suprafețe, din prezentul anunț, se bazează pe datele regăsite în raportul de evaluare întocmit în anul 2015 și pe cele din Extrasul de Carte Funciară.

Mai puțin

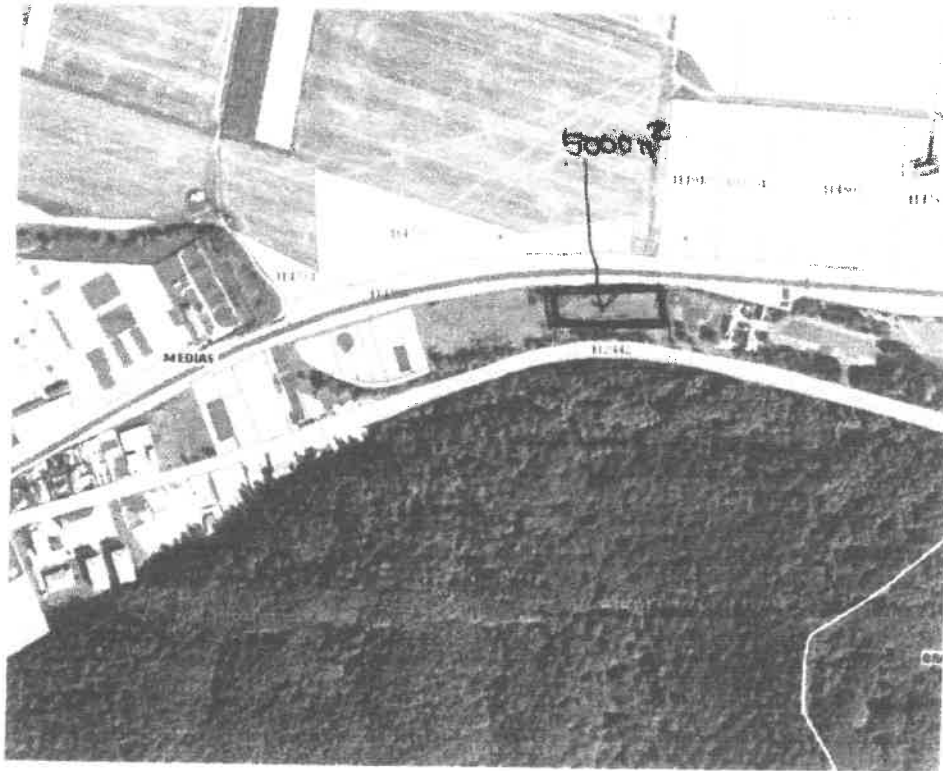
Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



3 of 6

2



TEREN ARABIL INTRAVILAN MEDIAS STR. BRATEIULUI F.N.

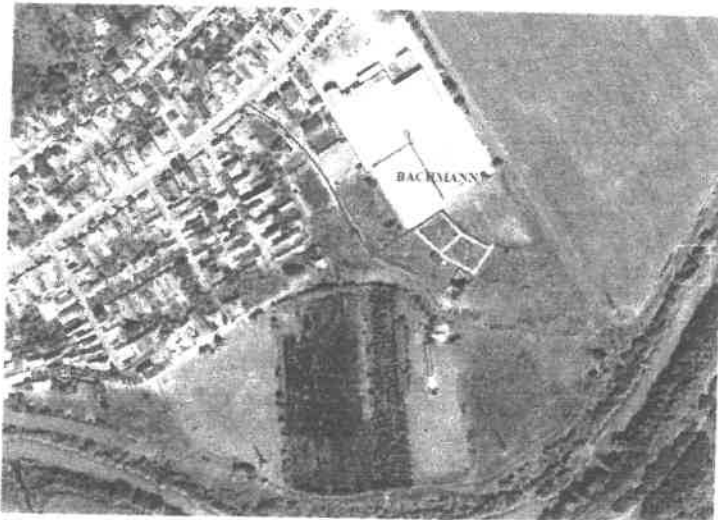
- Teren intravilan la iesire din Medias spre Sighisoara pe partea dreapta , intre DN 14 si calea ferata.
- 5000 mp
- Apa si canalizare la 50 m
- Panta lina
- Teren neimprejmuat
- **Oferta vanzare 04.2021 = 25 EUR/mp**
- Sursa: Agentia Rial Medias 0740210307

(/)
[https://www.olx.ro/observed]

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][uri]=https%3A%2FContul%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-la-medias-str-stadionului-la-fostele-sere-IDeFrt5.html%23fd7386d5a1&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]



Adauga anunt nou



Cornelia

Activ pe 16 martie 2021

Mal multe anunțuri ale acestui vânzător

{/oferte/user/20X7d/}

076 084 0310

Trimite mesaj

Localizare

Medias, Sibiu



Postat 12 martie 2021



Teren intravilan la Medias, str Stadionului la fostele sere
32 €

[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=216745743]

[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=216745743]

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1.433 m²

Descriere

Vand teren intravilan rezidential la Medias, jud. Sibiu, str Stadionului, la fostele SERE.

Loturi de vanzare (de vazut hartile atasate):

1. 705 mp
2. 728 mp

32 Euro/metru patrat

Zona privata, cu case in constructie, cu toate utilitatile.

Terenuti plate, zona linistita, fara inundatii.

Informatii: luni-vineri 9-19 si sambata : 9-15

Vizualizari: 221

ID: 216745743

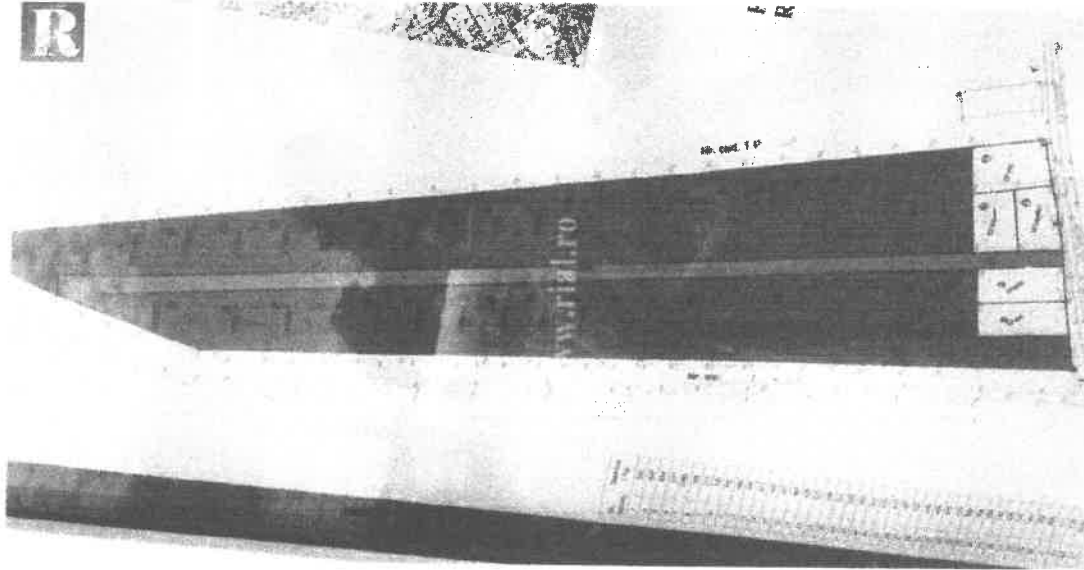
RAPORTEAZA



1159 | PARCELE PENTRU CONSTRUCTII VILE, CASE INDIVIDUALE, DUPLEX, DE LA 450 MP.

, Medias, Semicentrala

PRICE: € 35 /MP.



AGENT



Name: Romeo Lapadat
Telephone: 0740 210 307
Mobile: 0740 210 307
Email: romeo@rial.ro

PROPERTY DESCRIPTION

Rial Imobiliare va propune spre vanzare parcele de teren de constructii in suprafata de 450mp -700mp in zona semicentrala la 5 minute de centrul orasului. Parcelele de teren dispune de acces la utilitati: curent, apa, canal, gaz, la limita de proprietate. Parcelele de teren au front stradal intre 15m-17mp. Specificul zonei se caracterizează prin case si terenuri libere.

Agentia Imobiliara Rial va invita pentru vizionare si va ofera sprijin pe tot parcursul tranzactiei!

{table id=1 /}

Plan_situatie

(https://rial.ro/wp-content/uploads/2019/06/Plan_situatie.pdf)

ADRESA

Localitatea: Medias

Zona: Semicentrala

Județul/Regiunea: Sibiu, Transilvania

Țara: Romania

DETALII

Nr.id: 890

Preț: € 35 /mp.

Suprafata Totală: 450 m²

Nr. Id: 1159

Comision : 2%

Tipul Zonei: rezidentiala de case

Situatia Juridica: Extras CF

Tip Teren: intravilan

Categoria De Folosinta: constructie

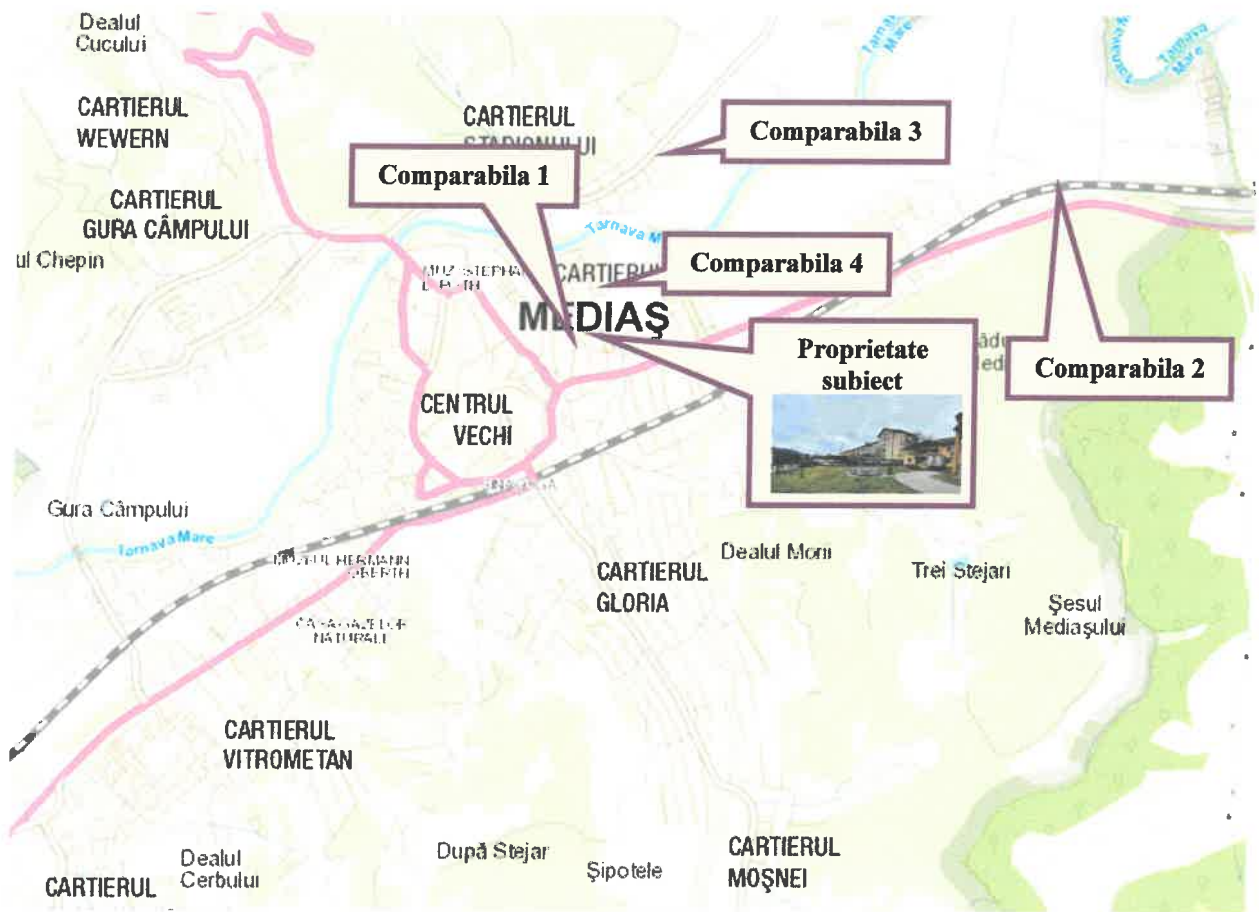
Front Stradal: 15m-17m

Proprietar: privat

CARACTERISTICI SI FACILITATI

Gaz metan: retea

AMPLASARE COMPARABILE



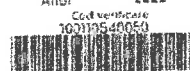


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medias

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 115533 Medias

Nr. Cerere: 34374
Ziua: 14
Luna: 12
Anul: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Medias, Str George Topârceanu, Nr. 14, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115533	612	împrejmuit parțial

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21175 / 11/12/2020	
Contract De Donatie nr. aut nr. 662 din anul 2008 emis de BNP Daniela Hejju;	
intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota	A1
B2 actuața 1/1	
1) ASOCIAȚIA PHOENIX SPERANȚA, CU SEDIUL ÎN MEDIAS	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103187/Medias. Inscrisa prin incheierea nr 9277 din 10/06/2008;	
(provenita din conversia CF 12467)	

C. Partea III. SARCINI .

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

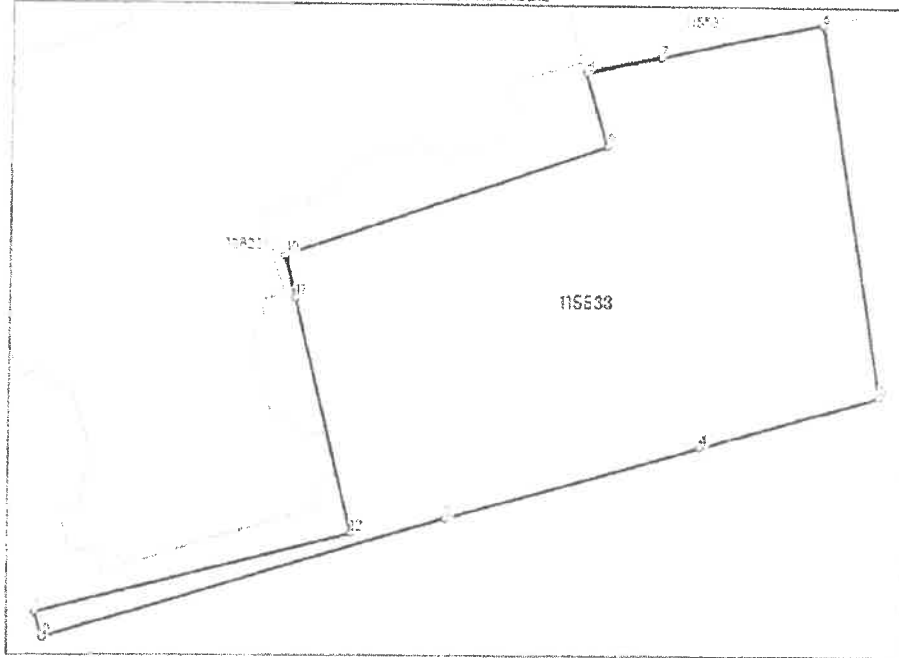
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115533	612	împrejmuit parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	612	-	-	-	împrejmuit parțial

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1,469
2	3	23,51
3	4	14,742
4	5	10,463
5	6	21,108
6	7	9,199

ANEXA 4 Plan amplasament si incadrare in zona



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.296
8	9	4.278
9	10	19.039
10	11	2.453
11	12	13.542
12	1	18.178

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedură al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

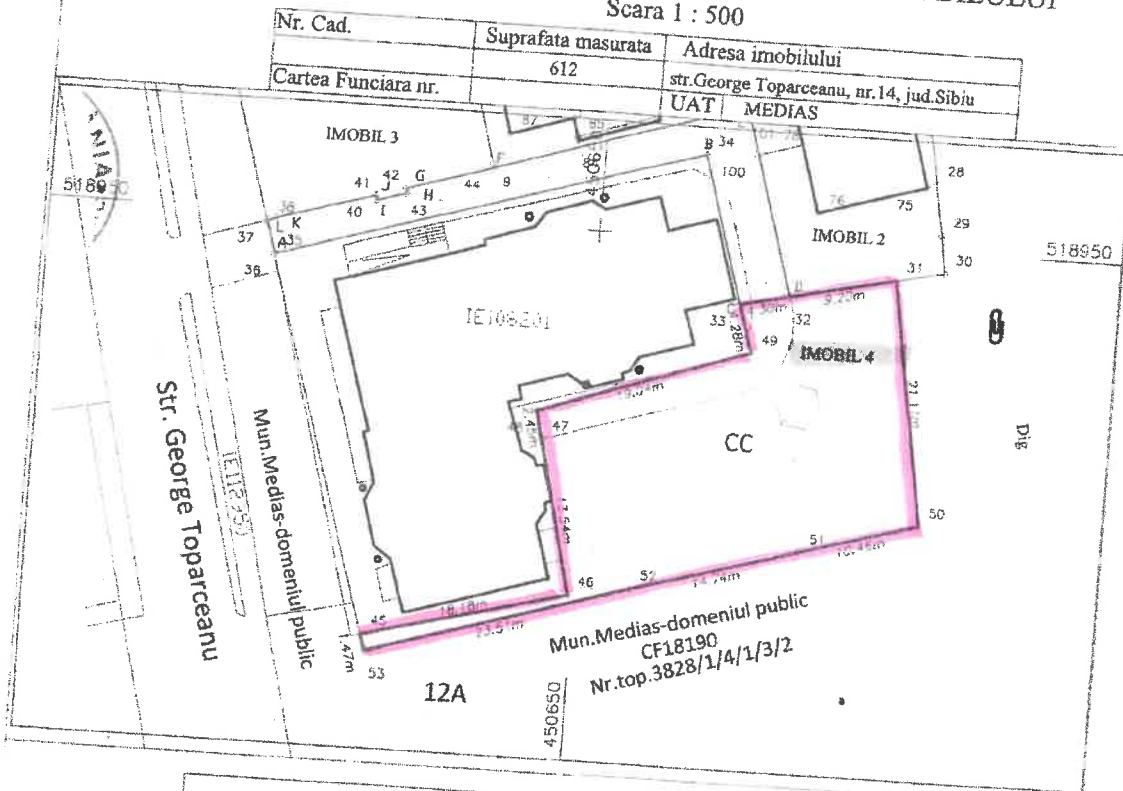
Data și ora generării,

14/12/2021. 13:23

ANEXĂ LA ACT AUTENTIC
Nr. 1513/2020

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	612	Imprejmuit partial.
Total		612	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 612 mp
Suprafata din act = - mp

Executant SCHNEIDER DORIS CARMEN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

SCHNEIDER DORIS CARMEN

Seria RO-SB-F, Nr.0132

Categoria B

Semnatura si stampila

Data 03.11.2020

SCHNEIDER
DORIS-
CARMEN

Semnat digital de
SCHNEIDER DORIS-
CARMEN
Data: 2020.11.04 14:48:20
+02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Marian

a-
George
ta Birs

Semnat digital de Mariana-
Georgeta Birs
DN: CN=RD, InSibiu,
O=OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE
IMOBILIARA, ou=Cadastru,
OU=Cadastru,
CN=Marian-Georgeta Birs,
serialNumber=BMG84,
givenName=Mariana-
Georgeta, sn=Birs,
2.5.4.97=9735758
Data: 2020.11.05 09:27:47
+02'00'

Stampila BCPI



ACTUL DE ÎNREGISTRARE

Scara 1 : 500
 Nr. Cad. 10187
 Suprafața măsurată 3338
 Adresa imobilului 10187
 Cartea Funciara nr. 10187

ANEXĂ LA ACT AUTENTIC
 Nr. 4.923/10.12.2020

Situatia actuala (inaintea de inregistrare)		Situatia viitoare (dupa deszigare)	
Nr. cad.	Suprafata cat. (mp)	Nr. Suprafata cat. (mp)	Descrierea
10187	3338	264	CC
Certi constructii si constructii C1			
		2011	CC
Certi constructii			
		451	CC
Certi constructii			
		612	CC
Certi constructii			
		3138	CC
Certi constructii			
Total		3338	

Executantul SCHNEIDER DORIS CARMEN

Confirm executarea masurarilor la teren, corespundenta informatiilor documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren
 SCHNEIDER DORIS CARMEN
 Seria RC-99-A - Nr.0131
 Categoria B
 Semnatura si stampila
 Data 03.11.2020

SCHNEIDER DORIS-CARMEN
 Semnat digital de SCHNEIDER DORIS-CARMEN
 Data: 2020.11.03 09:54:32 +02'00'

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

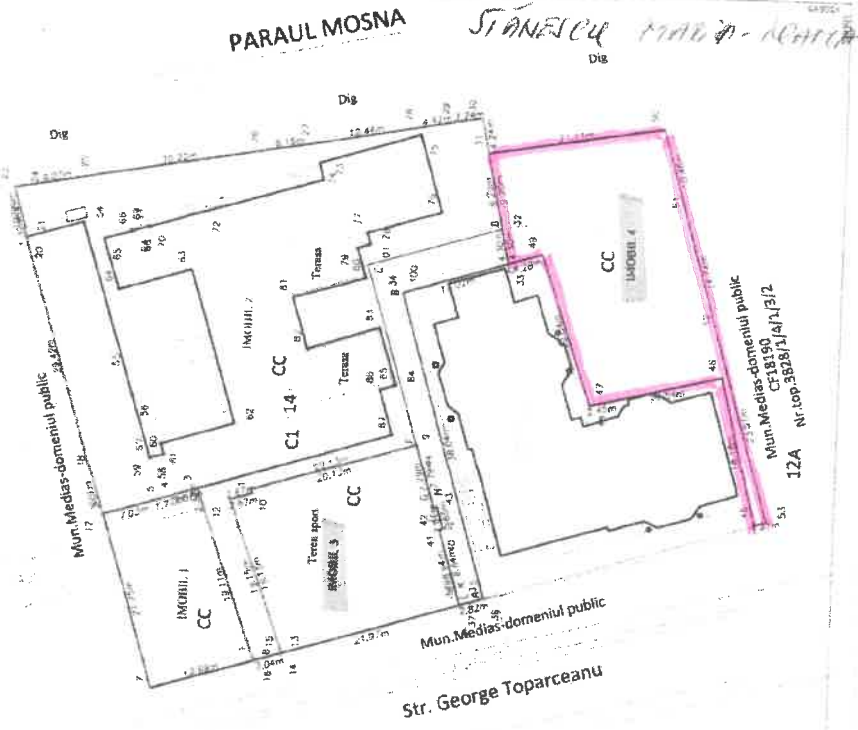
Semnatura si parafe

Data
 Semnat digital de Mariana-Georgeta Birs
 CFC-RO-15-SIBIU cu OPICIUL CFC CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA, ora Cluj-Napoca, Romania
 Căpitan Inspector, cne Mariana-Georgeta Birs, CNP: 880949904, nr. inmatriculare: 254.87-8735793
 Data: 2020.11.05 09:24:18 +02'00'

Mariana-Georgeta Birs

Stampila BCPI

OTUL PUBLIC



ANEXA 5 Fotografii

