

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL DÂRLOS

HOTARAREA NR. 26 /2025

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și teren intravilan în suprafața de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos și a unui teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ la nr.133

Consiliul Local al comunei Dârlos, județul Sibiu, întrunit în ședință ordinară din data de 27.05.2025,

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. 2344 din 21.05.2025 prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate, a documentației de atribuire, caietului de sarcini, a formularelor și modelelor de documente pentru participarea la licitație și a modelului de contract de concesiune, în vederea concesiunii prin licitație publică, a unui imobil compus din:

- construcții și teren intravilan în suprafața totală de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos
- teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ la nr.133

- referatul de aprobare nr.2345/21.05.2025 al proiectului de hotărâre;

- Raportul de evaluare nr.18/25.04.2025, întocmit de către Nistor M Aurel PFA, evaluator autorizat ANEVAR,

- Prevederile art. 1315-1320 din Secțiunea a 8-a-Cesiunea contractului, din Legea nr. 287/17.07.2009- privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile art.287, art. 297, alin. (1), lit.“b”, art. 302-331, art.362 alin. (1) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Dârlos,

În baza prevederilor art. 129 alin.(1) și (2) lit.a) și c) și alin. (6) lit.a și b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică, imobil compus din construcții și teren intravilan în suprafața totală de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos și teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos, aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ în localitatea Darlos nr.133, imobil-teren aflat într-o stare avansată de degradare;

(2) Se aprobă studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică, a imobilului compus din construcții și teren intravilan în suprafața totală de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos și teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ în localitatea Darlos nr.133;

(3) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 17/25.04.2025, întocmit de către Nistor M Aurel PFA, evaluator autorizat ANEVAR,, a imobilului teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situat administrativ în localitatea Darlos nr.133, din care rezultă că valoarea estimată a redevenței proprietății imobiliare- teren intravilan este de 7.676 lei/an (1.542 euro/an) la un curs euro/lei de 4,9774 lei pentru 1 euro, valabil pentru data de referință a evaluării, 25.04.2025.

(4) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 18/25.04.2025, întocmit de către Nistor M Aurel PFA, evaluator autorizat ANEVAR,, a imobilului compus din constructii si teren intravilan în suprafața totală de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situat administrativ în localitatea Darlos nr.133, din care rezultă că valoarea estimată a redevenței proprietății imobiliare- constructii si teren intravilan este de 21.240 lei/an (4.267 euro/an), din care:

- redevența teren – 5.172 lei/an (1.039 euro/an),

- redevența construcții – 16.068 lei/an (3.228 euro/an), la un curs euro/lei de 4,9774 lei pentru 1 euro, valabil pentru data de referință a evaluării, 25.04.2025.

Art.2. Se aprobă redevența minimă de la care se pornește licitația publică în cuantum de 5.809 euro/an, respectiv 28.916 lei/an. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art.3 Se aprobă durata concesiunii de 45 ani care poate fi prelungită prin acordul părților, cu aprobarea Consiliului Local, încheiere în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente Rapoartelor de evaluare, taxele cu înscrierea dreptului de concesiune în Cartea Funciară, anterior semnării Contractului de Concesiune.

Art.4 Se aprobă Documentația de Atribuire pentru concesiune, denumită Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și cuprinde:

a) caietul de sarcini - Anexa nr.1;

b) instrucțiuni pentru ofertanți - Anexa nr.2;

c) contract concesiune - model orientativ- Anexa nr.3;

d) formulare si modele documente – Anexa nr.4.

Art.5 Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația de concesiune a terenului, după cum urmează:

Prețul de pornire - 5.809 euro/an,

Garanția de participare la licitație - 580,9 euro - 10% din prețul bunului licitat calculat la nivelul prețului de pornire al licitației. Garanția de participare în valoare de 580,9 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prezenta comunicării anunțului de participare.

Art.6 Se aprobă desemnarea, prin dispoziție de primar, a membrilor Comisiei de evaluare.

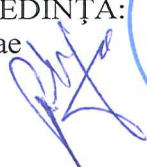
Art.7 Se mandatează Primarul comunei Darlos să semneze contractul de concesiune cu ofertantul declarat câștigător.

Art.8 Primarul comunei Darlos va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Contabilitate, Buget-Finanțe, Taxe si Impozite Locale.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică persoanelor și instituțiilor interesate și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

Birza Radu Nicolae



Adoptată la Dârlos la data de 27.05.2025

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar general al comunei,
Ex. temp. Boian Delia Mariana



Consilieri locali în funcție: 13, consilieri prezenți la ședință: 13, voturi „pentru” 13, voturi „împotriva” —, abțineri —.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesionarii prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și teren intravilan în suprafața de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos și a unui teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ la nr.133

Imobilul compus din construcții și teren, în suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp. și terenul intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos, fac parte din domeniul public al Unității Administrativ Teritoriale Darlos și sunt situate în intravilanul localității Darlos la numărul administrativ 133.

CAPITOLUL I

Date generale

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare făcută de persoana interesată și se aprobă prin hotărâre de Consiliu Local.

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată și ale Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

UAT Darlos a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării imobilului compus din construcții și teren în suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp. și a terenului intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos ca urmare a interesului tot mai crescut al unor persoane fizice și juridice aflate în vecinătatea terenului, de a dezvolta în această zonă activități economice și de întreținere a acestora.

În acest moment atât imobilul cât și terenul se afla într-o stare avansată de degradare.

Acestea nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul legilor retrocedării proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifică atât imobilul în suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp., cât și terenul intravilan-

agricol in suprafata totala de 2.203 mp, inscris in CF nr. 103104 Darlos în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone.

Astfel se dorește și îngrijirea și securizarea zonei.

Exploatarea acestora imobil și teren va asigura pe termen lung creșterea veniturilor proprii la bugetul comunei Darlos, prin încasarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente investiției.

Valorificarea potențialului acestui teren este limitată la posesorii de proprietăți adiacente.

CAPITOLUL II

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Imobilul ce face obiectul concesiunii are o suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp..

Imobilul compus din construcții și teren și terenul intravilan agricol supuse concesiunii se află în zonă cu caracter mixt, respectiv rezidențial și industrial, situate administrativ la nr. 133 în localitatea Darlos.

Artere importante de circulație în apropiere: - Auto- DJ 142A.

Calitatea rețelelor de transport din zonă: asfalt.

Imobilele se afla amplasate la 5 km de municipiul Medias.

Imobilele de la nr.133 din localitatea Darlos dispun de toate utilitățile edilitare zonei, energie electrică, gaze naturale, rețea de apă (la limita proprietatii), rețea de canalizare (în curs de finalizare), rețea de telefonie, cablu și internet.

Imobilul compus din construcții și teren și terenul intravilan agricol aparțin domeniului public al comunei Darlos și sunt libere de sarcini.

CAPITOLUL III

Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât imobilele de la nr.133 din localitatea Darlos supuse concesiunii nu sunt situate în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu (dacă este cazul).

Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Amplasarea în zona cu activități economice, instituții publice, servicii – în apropiere se afla Primăria Darlos, Postul de Poliție, Caminul Cultural, Capela mortuara, Posta, Dispensarul Veterinar precum și marea majoritate a societăților private care desfășoară activități în domeniul agricol și industrial, iar concesionarea lui de către o persoană fizică sau juridică care să îl transforme este mai mult decât oportună.

Din punct de vedere economic și social, ar putea conduce la crearea unor noi locuri de muncă, însă va contribui semnificativ la înfrumusețarea și securizarea locului.

Din punct de vedere financiar concesionarea acestui imobil va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea :

- redevenței aferente imobilului compus din construcții și teren concesionat, ca preț al concesiunii ;
- sume aferente eliberării eventualelor autorizații de construire;
- sume ce urmează fi încasate pentru impozitul pe teren și construcții.

Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea imobilului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Motivația pentru componenta de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

CAPITOLUL IV

Nivelul minim al redevenței

Întrucât nu se vor edifica clădiri/construcții supuse autorizării, valoarea imobilului rezultată în urma evaluării nu trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maxim 25 de ani, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al

terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Astfel, valoarea redevenței minime pe an de la care pleacă licitația este de:
- **5.809 euro/an, respectiv 28.916 lei/an**, conform rapoartelor de evaluare.

Concesionarul are obligația de a achita lunar sau anual redevența aferentă terenului concesionat, până în ultima zi lucrătoare din lună sau din an.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație, prin hotărâre de Consiliu Local.

CAPITOLUL V

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii Procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art. 312 alin 1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, procedura de concesiunea a unui bun ce aparține domeniului public, este aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local al comunei Darlos.

Caietul de sarcini va cuprinde :

- informații generale privind obiectul concesiunii ;
- condiții generale ale concesiunii ;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele ;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Pe lângă acestea, se va adăuga planul de amplasament a imobilului compus din construcții și teren intravilan supus concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

CAPITOLUL VI

Aspecte privind protecția și amenajarea mediului

Concesionarul va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate, să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

În cazul unei autorizații de construire, titularul persoană fizică/juridică, pe numele căruia se va emite, va fi obligat:

a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament;

b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări și/sau desființări pe domeniul public al autorității administrației publice locale;

c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări prin a căror manipulare se degajă praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

CAPITOLUL VII

Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 45 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială cu aprobarea Consiliului Local. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VIII

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm ca încheierea procedurilor de concesionare a imobilului situat în intravilanul comunei Darlos, în suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp., să fie de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

CAPITOLUL IX

Avize obligatorii

Imobilele de la nr.133 din localitatea Darlos ce fac obiectul concesiunii, nu sunt încadrate în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

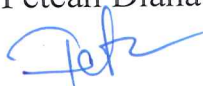
De asemenea, imobilele de la nr.133 din localitatea Darlos ce fac obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Președinte de ședință



Secretar general

Întocmit,
Fetean Diana



RAPORT DE EVALUARE

pentru determinarea redevenței minime
în vederea concesiunii terenului intravilan cu destinația *arabil*
inscris in CF 103104 al comunei Darlos

Client : Primaria Comunei Dârlos

Beneficiar: Primaria Comunei Dârlos

Evaluator: ec. Nistor Aurel

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, al clientului și al destinatarului.

In atentia clientului

Primaria Comunei Dârlos

ADRESA : Loc Dârlos, strada Principala, nr. 590, jud. Sibiu, cod postal 557090

Stimate client,

In urma solicitarii d-voastra din data de 04.04.2025, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru estimarea redeventei minime pentru concesionarea imobilului "**Teren intravilan-agricol**" situat in loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090, in scris in CF nr 103104 al comunei Dârlos.

Stabilirea redeventei minime a avut in vedere valoarea de piata a imobilului asa cum este prevazut la art 307 lit b din Codul Administrativ si durata prevazuta la art 17 din Legea 50 din 1991.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza informatiile furnizate de dumneavoastra, date preluate de pe piata specifica si studierea ofertelor de pe site-urile specializate de pe internet. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in consecinta, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare, standarde emise de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, **redeventa minima anuala** estimata pentru imobilul "**Teren intravilan-agricol**", la data de **22.04.2025** - este de:

➤ **7.676 lei/an (1.542 euro/an)**

Valorile se supun atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse in raport.

Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca nu exista niciun interes direct sau indirect cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimitate 18194

Dârlos
24.04.2025



Cuprins

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Identificarea și competența evaluatorului..... | 4 |
| 1.1. | Declarație de conformitate | 4 |
| 1.2. | Certificare..... | 5 |
| 2. | Rezumatul concluziilor importante | 6 |
| 3. | Identificarea problemei de evaluat si a sferei misiunii de evaluare..... | 6 |
| 3.1. | Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați..... | 6 |
| 3.2. | Scopul evaluării | 6 |
| 3.3. | Identificarea proprietăților imobiliare subiect al evaluării | 6 |
| 3.4. | Drepturi asupra proprietatilor imobiliare evaluate | 7 |
| 3.5. | Tipul valorii..... | 7 |
| 3.6. | Data efectiva a opiniei asupra valorii | 7 |
| 3.7. | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării | 7 |
| 3.8. | Data raportului..... | 7 |
| 3.9. | Moneda de raportare..... | 7 |
| 3.10. | Natura si sursa informatiilor utilizate | 7 |
| 3.11. | Ipoteze generale..... | 8 |
| 3.12. | Ipoteze speciale | 9 |
| 3.13. | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 9 |
| 3.14. | Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a Bunurilor in vigoare | 9 |
| 3.15. | Descrierea raportului | 9 |
| 4. | Prezentarea datelor | 9 |
| 4.1. | Descrierea situatiei juridice..... | 9 |
| 4.2. | Identificarea oricaror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietati imobiliare..... | 10 |
| 4.3. | Date despre oraș, vecinătăți, localizare | 10 |
| 4.4. | Informații despre amplasament | 10 |
| 5. | Analiza pieței imobiliare..... | 10 |
| 5.1. | Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare..... | 10 |
| 5.1.1. | Considerente generale privind piața imobiliara si caracteristicile sale | 11 |
| 5.2. | Analiza cererii | 11 |
| 5.3. | Analiza ofertei | 11 |
| 5.4. | Echilibrul pietei | 11 |
| 5.5. | Delimitarea ariei de piata..... | 11 |
| 6. | Analiza datelor..... | 12 |
| 6.1. | Cea mai buna utilizare | 12 |
| 6.2. | Metodologia evaluării..... | 12 |
| 7. | Opinia finala asupra valorii | 16 |
| 8. | Estimarea redeventei minime pentru concesionarea imobilului..... | 16 |
| 9. | Anexe | 17 |

1. Identificarea și competența evaluatorului

1.1. Declarație de conformitate

Subsemnatul Nistor Aurel, reprezentant legal al *NISTOR M. AUREL PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ*, C.I.F. 32097166, R.C. F2013000878324, cu sediul social în Medias, str. Alba Iulia, nr. 4, bl. 56, sc B, ap. 37, județul Sibiu, declar că sunt membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimație nr. 18194.

Ca evaluator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, cu ipotezele generale și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declar că am respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și ca prezentul raport de evaluare se supune normelor.

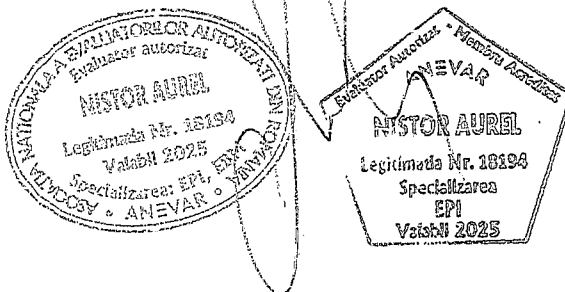
Declar că nu am o relație particulară cu clientul și nu am niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu s-a făcut în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

Nu îmi asum responsabilitatea pentru informațiile furnizate de către client și reprezentanții acestuia, aceștia fiind informați cu privire la falsul în declarații, drept urmare toate aceste informații se regăsesc atasate la prezentul raport, la capitolul anexe.

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârles
24.04.2025

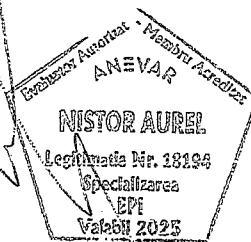


1.2 Certificare

- Datele și concluziile cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte și reprezintă poziția mea personală;
- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte și reprezintă poziția mea personală. 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Declar că nu am o relație particulară cu nici un membru din conducerea executivă sau conducerea superioară a clientului și nu am niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată;
- Remunerarea s-a făcut în funcție de volumul de muncă, nu în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- La întocmirea acestui raport de evaluare nu am mai lucrat și nu mi-am acordat consultanță nicio altă terță parte;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare și cu cerințele "Codului deontologic al profesiei de evaluator";
- Sunt de acord că, în situația în care clientul consideră necesar, raportul să fie verificat, cu o cerere prealabilă, în concordanță cu Standardul de evaluare *SEV 400 - Verificarea evaluărilor*;
- Cursul de schimb valutar folosit pentru stabilirea valorii de piață este cel publicat de B.N.R la data de 22.04.2025;
- În prezent, sunt membru ANEVAR, specializarea EPI, și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- La întocmirea raportului de evaluare, nici o altă persoană nu mi-am acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
Evaluator EPI, EBM -ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
24.04.2025



2. Rezumatul concluziilor importante

| | |
|---------------------------------|--|
| Data comenzii | 04.04.2025 |
| Client | Primaria Dârlos |
| Scopul evaluării | Estimarea redevenței minime, pe baza valorii de piață la data de 22.04.2025, pentru concesionarea imobilului „ <i>Teren intravilan agricol</i> ” situat în loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090, aparținând domeniului public al comunei Dârlos. |
| Proprietar: | Primaria Dârlos |
| Beneficiar: | Primaria Dârlos |
| Alți utilizatori desemnați: | Consiliul Local al comunei Dârlos |
| Baza de Evaluare | Tipul valorii estimate este – „Valoare de piață” Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: <i>Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> |
| | Cadrul legal: Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare: - SEV100 – Cadru general; - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; - SEV 102 – Documentare și conformare; - SEV 103 – Raportarea; - SEV 104 – Tipuri ale valorii; - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile |
| | Codul Administrativ din 03.07.2019; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții |
| Data evaluării: | 22.04.2025 |
| Data raportului de evaluare: | 24.04.2025 |
| Moneda raportului: | Lei (RON) |
| Curs valutar la data evaluării: | 1 Euro = 4,9774 RON |
| Evaluator | Ec. NISTOR AUREL |

3. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

3.1. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client – Primaria Dârlos cu sediul social în loc Dârlos, str. Principala, nr 590, jud. Sibiu, cod postal 557090, CUI 4406010, reprezentată legal de domnul Lupu Ioan în calitate de Primar.

Alți utilizatori desemnați ai raportului de evaluare sunt: Consiliul Local al Comunei Dârlos

3.2. Scopul evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în scopul informării clientului privind valoarea taxei anuale minimale de redevență, pornind de la valoarea de piață a imobilului la data de 22.04.2025, pentru concesionarea imobilului „*Teren Intravilan agricol*” situat în loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090

3.3. Identificarea proprietăților imobiliare subiect al evaluării

Terenul supus evaluării este localizat în loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090. Terenul este intravilan și are destinație agricolă, cu o suprafață de 2.203 mp.

3.4. Drepturi asupra proprietatilor imobiliare evaluate

A fost verificat dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate.

Din extrasul de carte funciara pentru informare, eliberat de BCPI Medias la data de 22.04.2025, pus la dispozitia evaluatorului am constatat ca Primaria Comunei Dârlos are un drept absolut asupra terenului. Proprietatea, la data evaluarii, nu este grevata de sarcini.

3.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este – „Valoare de piata”

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: *Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

3.6 Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data opiniei este 22.04.2025.

3.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea a fost efectuată de Nistor Aurel în perioada 04.04 – 22.04.2025 prin inspectarea proprietatii, analiza documentelor puse la dispozitie de catre client, verificarea tranzactiilor cu proprietati similare efectuate în ariile de piata, studierea ofertelor publicate pe site-urile de specialitate. Documentele care stau la baza documentarii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata de catre Nistor Aurel, în prezenta reprezentantului Primariei Dârlos, doamna Almasan Laura Ioana.

3.8 Data raportului

Data raportului este 24.04.2025

3.9 Moneda de raportare

Tinand cont de datele din piata precum si de faptul ca valorile din piata sunt exprimate atat în euro cat si în lei, calculele efectuate în cuprinsul raportului vor fi exprimate atat în lei cat si în euro.

Cursul de schimb valutar utilizat pentru conversia valorilor stabilite în euro în RON va fi cursul stabilit de Banca Nationala a Romaniei pentru data de 22.04.2025, respectiv **1 euro = 4,9774 RON**.

3.10 Natura si sursa informatiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- date primite direct de la proprietar;
- informații de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate în raport;
- reviste și publicații de specialitate;
- Intervievuri ale participantilor pe piata
- Situația juridică a proprietăților imobiliare;
- Relevée, schite, extrase CF;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare ;
- presa de specialitate;

În redactarea lucrării evaluatorul a utilizat:

1. Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare;
2. Codul Administrativ din 03.07.2019;
3. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

3.11 Ipoteze generale

- Evaluarea s-a efectuat pe baza informațiilor primite de la client care menționează că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare. Aceste informații sunt considerate reale și corecte de către evaluator. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor aferente reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele puse la dispoziție de client (evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători). Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, starea tehnică a acestora fiind cea precizată de client sau reprezentanții acestuia. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind starea tehnică a clădirilor, puse la dispoziția evaluatorului, revine exclusiv clientului;
- În timpul efectuării identificării și inventarierii instalațiilor supuse evaluării, în cazurile în care evaluatorul nu poate inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, acestea vor fi considerate a fi în starea precizată de client. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind starea instalațiilor, puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului, evaluatorul fiind degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența situațiilor, reale sau potențiale, care generează riscuri asupra mediului înconjurător. Evaluatorul nu este în măsură să realizeze nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței acestor riscuri. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor referitoare la riscurile de mediu puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza informațiilor primite de la client care specifică faptul că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, fundațiilor sau structurii în ansamblu care să influențeze valoarea proprietăților. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind starea solului, fundațiilor sau structurii în ansamblu care au fost puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Informațiile necesare întocmirii raportului de evaluare sunt obținute de evaluator de la client, din sursele publice, de la societățile imobiliare și participanții de pe piață și consideră că acestea sunt adevărate și corecte atâta timp cât nu există informații care să indice că acestea nu sunt reale. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de client sau de terțe părți.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;

3.12 Ipoteze speciale

- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că informațiile primite de evaluator de la reprezentantul clientului sunt reale și prezintă situația exactă la data evaluării;

3.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Raportul de evaluare va putea fi utilizat de client doar în scopul pentru care a fost întocmit, respectiv în formarea unei opinii cu privire la chiria pe care o va solicita unor posibili chiriași pentru închirierea imobilului subiect al raportului.

Raportul, în totalitate sau parțial, poate fi pus la dispoziția Consiliului Local al comunei Dârlos, pentru informare.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate față de alte părți (persoane fizice sau juridice) care au acces sau vor intra în posesia raportului sau unei copii a acestuia sau pentru utilizarea de către client sau de către utilizatorii desemnați a datelor și informațiilor din raport în alte scopuri decât cele menționate în prezentul paragraf.

3.14 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a Bunurilor în vigoare

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare: SEV100 – *Cadru general*, SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*, SEV 102 – *Documentare și conformare*, SEV 103 – *Raportarea*, SEV 104 – *Tipuri ale valorii*, SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*, SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 - *Evaluarea bunurilor imobile*.

3.15 Descrierea raportului

Aspectele ce vor fi menționate în raportul de evaluare se referă la:

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Descrierea construcțiilor
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- Analiza pieței imobiliare (definirea pieței, cererea, oferta, echilibrul pieței)
- metodele specifice utilizate pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, recunoscute de Standardele de evaluare în vigoare (abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii - concluzia evaluatorului exprimată pe baza abordării în evaluare considerată de evaluator ca fiind cea mai relevantă, în funcție de cantitatea și calitatea informațiilor utilizate în evaluare
- Anexele raportului – documente și informații referitoare la proprietatea evaluată și care stau la baza opiniei evaluatorului.

4. Prezentarea datelor

4.1. Descrierea situației juridice

Din extrasul de carte funciara pentru informare, eliberat de BCPI Medias la data de 22.04.2025, pus la

dispozitia evaluatorului am constatat ca terenul este incadrat in categoria intravilan-arabil si ca Primaria Comunei Dârlos are un drept absolut asupra terenului. Proprietatea, la data evaluarii, nu este grevata de sarcini.

4.2. Identificarea oricaror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietati imobiliare

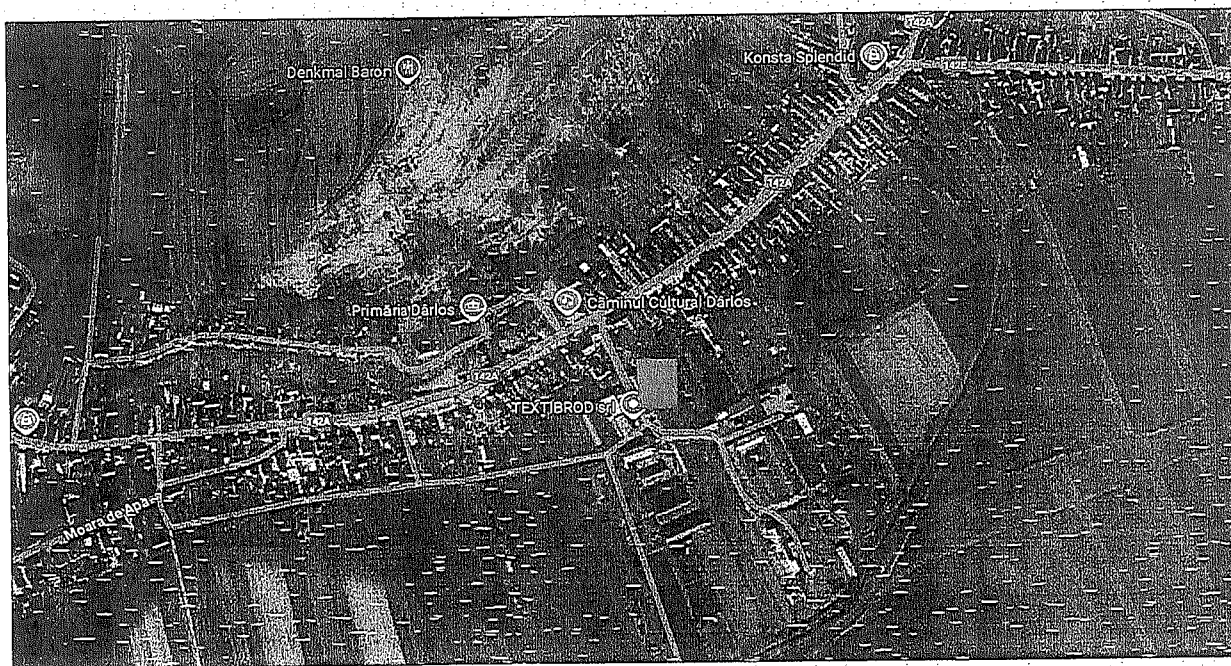
Nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente a caror valoare sa fie inclusa in valoarea proprietatilor de evaluat.

4.3. Date despre oraş, vecinătăţi, localizare

Proprietatea se afla in zona centrala a localitatii Dârlos, intr-o zona cu proprietati imobiliare de tip rezidential. La nivelul localitatii sunt asigurate toate serviciile publice necesare comunitatii (sanatate, educatie, siguranta publica, etc.). Localitatea Dârlos este strabatuta de DJ 142E si se afla la mai putin de 5 km de gara de marfuri Atel de pe magistrala CFR IV Arad-Bucuresti si de DN 14 care leaga orasul Medias de Sighisoara. Activitatea predominanta in zona este agricultura. Proprietatea evaluata se afla in zona deluroasa, cu un nivel de poluare scazut.

4.4. Informaţii despre amplasament

Terenul, in suprafata de 2.203 mp, este situat in centrul localitatii (*coordonate google earth - lat. 46.18630981; long. 24.4092236699*).



Forma terenului este dreptunghiulara, topografia terenului este plata. Terenul se invecineaza cu proprietati rezidentiale particulare. Accesul principal se face din strada secundara neasfaltata. Utilitatile sunt la intrare.

5. Analiza pieţei imobiliare

5.1. Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi, localizare

Aria de piata

Reprezinta delimitarea geografica sau de localizare a pietei pentru o categorie specifica de proprietati imobiliare, si anume zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similar pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor

5.1.1. Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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 sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;

b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

d) Spre deosebire de pietele 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 oferta. 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

e) 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.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

5.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, *cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp*. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea de pentru terenuri, comparativ cu anii anteriori, este inexistentă.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, *oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp*.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În comuna Dârlos am identificat un singur teren scos la vânzare la data evaluării.

5.4. Echilibrul pietei

Piața terenurilor intravilane este inexistentă la nivelul ariilor de piață analizate.

5.5. Delimitarea ariei de piață

Proprietate pentru care se evaluează valoarea de piață este situată în intravilanul comunei Dârlos, județul

Sibiu.

Intrucat in UAT Dârlos a fost identificat un singur teren, evaluatorul a decis sa extinda aria de piață incluzând comunele limitrofe comunei Dârlos situate intre municipiul Medias si orasul Dumbraveni..

6. Analiza datelor

6.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Avand in vedere ca terenul din proprietatea clientului este inclus in categoria intravilan-arabil, coroborat cu cerinta clientului ca terenul sa fie evaluat instarea de teren liber, consideram ca CMBU pentru proprietatea analizata este situatia terenului neconstruit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva**.

6.2. Metodologia evaluarii

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduaia;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

In aria de piata am identificat mai multe terenuri, cu caracteristici asemanatoare terenului evaluat, scoase la vanzare. In acest sens, pentru stabilirea valorii terenului am aplicat metoda comparatiei directe.

| | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|
| Pret de vanzare | 39000 | 36000 | 33600 | 45220 | 28800 | 47432 | 42000 |
| Pret de vanzare (€/mp) | 30 | 36 | 42 | 19 | 18 | 28 | 30 |
| Tip comparabila | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| Restrictii legale | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| Conditii de finantare | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca |
| Conditii de vanzare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| Conditii de piata | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii |
| Localizare | Dârlos | Medias Mosnei | Medias Stadionului | Medias limita Valea Lunga | Alma Dumbraveni | Medias Automecanica | Medias limita Valea Lunga |
| Categorie teren | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Suprafata mp | 1300 | 1000 | 800 | 2380 | 1600 | 1694 | 1400 |
| Deschidere la strada | 30 | 15 | 30 | 20 | 20 | | 20 |
| Topografie | plana | panta | plana | plana | plana | panta | plana |
| Drum acces | asfalt | pietruit | asfalt | pietruit | asfalt | pamant | pietruit |
| Utilitati disponibile | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la 150 metri | la 200 metri |
| Zonare | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt |

Întrucât considerăm că există suficiente informații în piață despre comparabile, valoarea terenurilor evaluate va fi estimată utilizând metoda directă.

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

| Nr crt | Elemente de comparație | Teren evaluat | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|--|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Pret de vanzare | | 39.000 | 36.000 | 33.600 | 45.220 | 28.800 | 47.432 | 42.000 |
| 2 | Pret de vanzare (€/mp) | | 30 | 36 | 42 | 19 | 18 | 28 | 30 |
| 3 | Tip comparabila | | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| | Ajustare valoric | | -3,0 | -3,6 | -4,2 | -1,9 | -1,8 | -2,8 | -3,0 |
| | procentual | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| Conditii. specifice tranzactiei | | | | | | | | | |
| 4 | Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 5 | Restrictii legale | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 6 | Conditii de finantare | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16 | 25 | 27 |
| 7 | Conditii de vanzare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 8 | Conditii de piata | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |

| Nr crt | Elemente de comparație | Teren evaluat | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|--------------------------------------|--|-------------------|------------|---------------|---------------------|---------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|
| | <i>procentual</i> | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| Condiții specifice imobilului | | | | | | | | | |
| 9 | Localizare | Dârlos | Dârlos | Medias Mosnei | Medias Stadionul ui | Medias limita Valea Lunga | Alma Dumbraveni | Medias Automec anica | Medias limita Valea Lunga |
| | Ajustare valoric | | | -5,2 | -6,0 | -2,7 | | -4,0 | -4,3 |
| | <i>procentual</i> | | | -16% | -16% | -16% | | -16% | -16% |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 27,2 | 31,8 | 14,4 | 16,2 | 21,2 | 22,7 |
| 10 | Categorii teren | <i>intravilan</i> | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | <i>procentual</i> | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27 | 27,22 | 31,75 | 14,36 | 16,20 | 21,17 | 22,68 |
| 11 | Suprafata mp | 2203 | 1300 | 1000 | 800 | 2380 | 1600 | 1694 | 1400 |
| | Ajustare valoric | | -9,5 | -12,6 | -12,0 | 1,8 | -6,3 | -5,3 | -8,4 |
| | <i>procentual</i> | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 17,5 | 14,6 | 19,8 | 16,2 | 9,9 | 15,9 | 14,3 |
| 13 | Topografie | plana | plana | panta | plana | plana | plana | panta | plana |
| | Ajustare valoric | | | 1,46 | | 1,62 | | 1,59 | |
| | <i>procentual</i> | | | 10% | | 10% | | 10% | |
| | Pret ajustat | | 17,5 | 16,1 | 19,8 | 17,8 | 9,9 | 17,5 | 14,3 |
| 14 | Drum acces | asfalt | asfalt | pietruit | asfalt | pietruit | asfalt | pamant | pietruit |
| | Ajustare valoric | | | 1,45 | | 2 | | 1,57 | 1,29 |
| | <i>procentual</i> | | | 9% | | 9% | | 9% | 9% |
| | Pret ajustat | | 17,5 | 17,5 | 19,8 | 19,4 | 9,9 | 19,0 | 15,6 |
| 15 | Utilitati disponibile | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la 150 metri | la 200 metri |
| | Ajustare valoric | | | | | | | 0,8 | 0,6 |
| | <i>procentual</i> | | | | | | | 4% | 4% |
| | Pret ajustat | | 17,5 | 17,5 | 19,8 | 19,4 | 9,9 | 19,8 | 16,2 |
| 16 | Zonare | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | <i>procentual</i> | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 17,5 | 17,5 | 19,8 | 19,38 | 9,9 | 19,8 | 16,2 |
| | Prețul corectat (mii lei) | | 17,5 | 17,5 | 19,8 | 19,4 | 9,9 | 19,8 | 16,2 |
| | Ajustare totala neta | | -10 | -15 | -18 | 2 | -6 | -5 | -11 |
| | Ajustare totala neta (% preț vânzare) | | -35,19% | -45,91% | -47,75% | 13,34% | -38,89% | -21,48% | -40,05% |
| | Ajustare totala bruta | | 9,50 | 20,69 | 18,05 | 7,75 | 6,30 | 13,25 | 14,63 |
| | Ajustare totala bruta (% preț vânzare) | | 35,19% | 63,97% | 47,75% | 45,34% | 38,89% | 52,58% | 54,18% |

Ajustări aplicate :

Pentru caracteristicile superioare ale comparabilelor fata de terenul subiect au fost aplicate ajustări negative iar pentru caracteristicile inferioare s-a aplicat ajustare pozitiva.

1 ajustarea pentru tipul comparabilei

- Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor si reprezintă procentul estimat pe care un vânzător este dispus sa îl lase din prețul cerut.

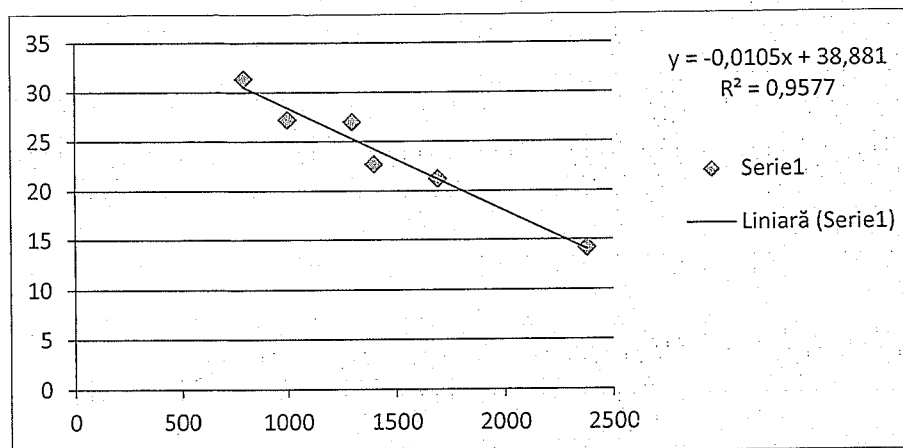
2 ajustarea pentru localizare

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 2, 3, 4, 6 si 7, superioare din punct de vedere al localizării

fata de subiectul evaluării. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 1, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1- comparabila 2)/ comparabila 2, respectiv $(27,0 - 32,4)/ 32,4 = -0,16$ sau -16%

3 ajustarea pentru suprafată

- Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor. Ajustarea a fost calculata pe baza analizei grafice (metoda statistica). Pe baza graficului întocmit utilizând datele comparabilelor 1, 2, 3, 4, 6 si 7, am stabilit curba tendinței.



- Ajustarea a fost estimata cu ajutorul ecuației curbei tendinței astfel:

1. Pentru comparabila 1: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.300 \times (-0,0105) - 38,881 = -9,5$
2. Pentru comparabila 2: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.000 \times (-0,0105) - 38,881 = -12,6$
3. Pentru comparabila 3: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 800 \times (-0,0105) - 38,881 = -12$
4. Pentru comparabila 4: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 2.380 \times (-0,0105) - 38,881 = 1,8$
5. Pentru comparabila 5: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.600 \times (-0,0105) - 38,881 = -6,3$
6. Pentru comparabila 5: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.694 \times (-0,0105) - 38,881 = -5,3$
7. Pentru comparabila 5: $2.203 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.400 \times (-0,0105) - 38,881 = -8,4$

4 ajustarea pentru topografie

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 1, 4 si 6. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 2, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1- comparabila 6)/ comparabila 6, respectiv $(17,5 - 15,9)/ 15,9 = 0,102$ sau 10 %

5 ajustarea pentru drum de acces

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 2, 4, 6 si 7. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 1, cca mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1- comparabila 2)/ comparabila 2, respectiv $(17,5 - 16,1)/ 16,1 = 0,088$ sau 9%

6 ajustarea pentru utilitati

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 6 si 7. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 3, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 3- comparabila 6)/ comparabila 6, respectiv $(19,8 - 19,0)/ 19,0 = 0,039$ sau 4%

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluării a fost estimată ca fiind cea a proprietății comparabile 1 deoarece comparabilei 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustare totala bruta procentuala cea mai mica, 35,19%).

Valoarea estimata pentru metru pătrat de teren intravilan cu destinația curți-construcției este de 17,5 eur/mp.

Valoarea estimata a terenului, prin metoda comparației directe este:

➤ 2.203 mp X 17,5 euro/mp => 38.550 euro (191.900 lei)

7. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, opinez ca valoarea de piata a terenului supus evaluarii, asa cum se prezenta la data evaluarii, este cea estimata prin *metoda comparatiilor directe – abordarea prin piata*. Astfel valoarea propusa este:

➤ 38.550 euro (191.900 lei)

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

8. Estimarea redeventei minime pentru concesiunea imobilului

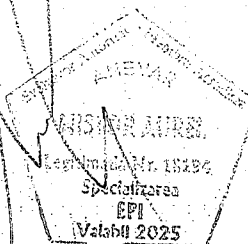
Avand in vedere prevederile art. 17 din Legea 50/1991 care precizeaza ca:” *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*” precum si prevederile art. 307 alin 5 din Codul Administrativ, redeventa minima anuala pentru concesiunea imobilului “*Teren intravilan agricol*” situat in loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090 a fost calculate dupa formula:

Redeventa minima anuala = Valoare de piata imobil : nr.de ani prevazuti pentru recuperare, adica:

| | <i>Element de calcul</i> | lei | euro |
|---|---|------------|-------------|
| 1 | <i>Valoare de piata imobil</i> | 191.900 | 38.550 |
| 2 | <i>Numar ani prevazuti pentru recuperarea pretului de vanzare</i> | 25 | 25 |
| 3 | <i>Redeventa minima anuala</i> | 7.676 | 1.542 |

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
24.04.2025



9. Anexe

- Anexa 1 - Extrase CF de infomare
- Anexa 2 - Fotografii proprietate
- Anexa 3 - Date despre comparabile



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

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11728 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100188657490



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103104 Dârlos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Dârlos, Loc. Dârlos

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 103104 | 2.203 | Teren imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|--|
| 9149 / 17/04/2024 | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr. 576 din anul 2008 emis de BNP Mia Axente; | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 |
| | A1 |
| 1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI DÎRLOS | |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100080/Dârlos, inscrisa prin incheierea nr. 3825 din 12/03/2008; (provenita din conversia CF 2245) | |

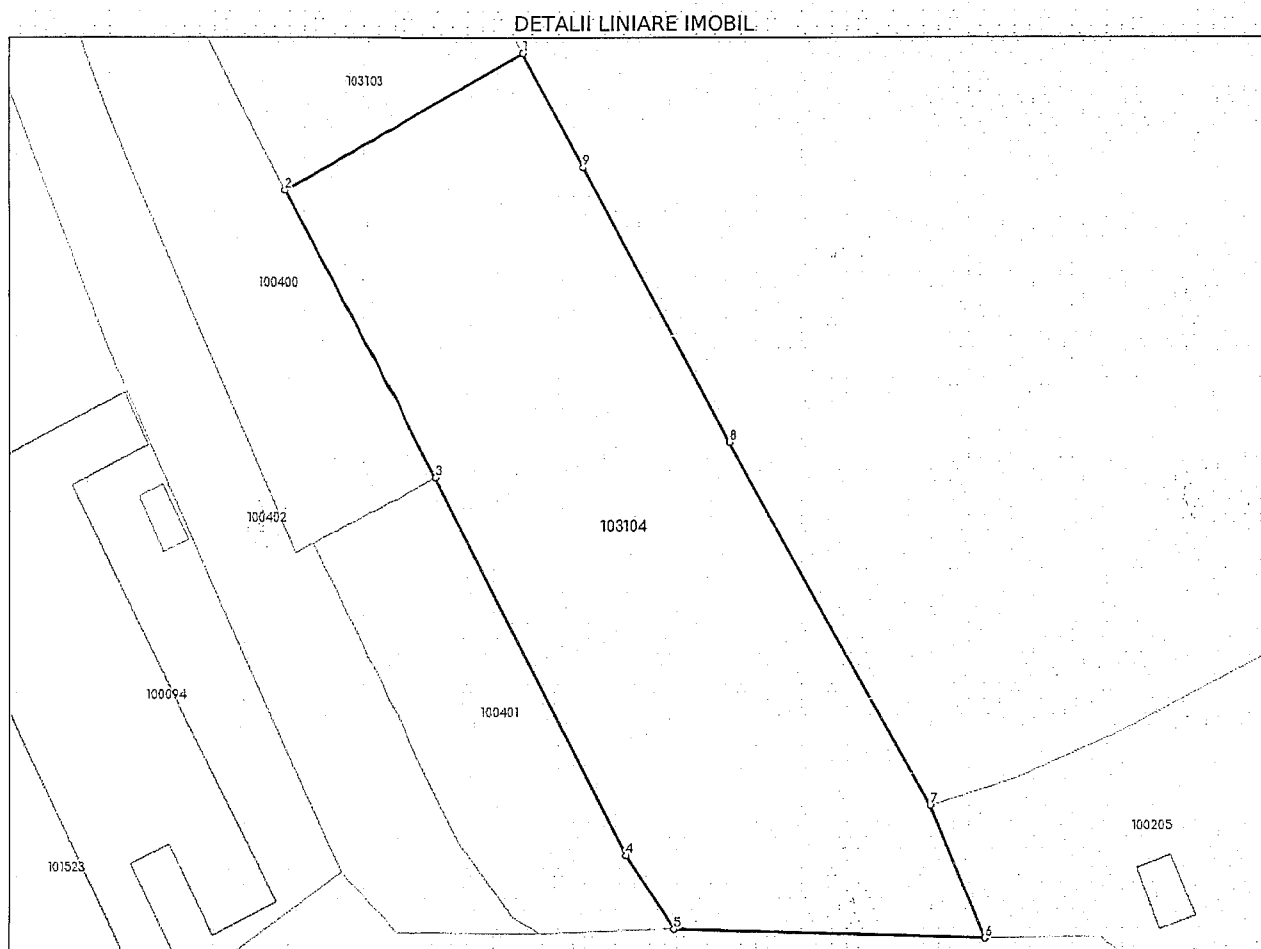
C. Partea III. SARCINI

| inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 103104 | 2.203 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 2.203 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 25.689 |
| 2 | 3 | 30.186 |
| 3 | 4 | 38.999 |
| 4 | 5 | 8.124 |
| 5 | 6 | 28.846 |
| 6 | 7 | 13.274 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7 | 8 | 38.251 |
| 8 | 9 | 28.835 |
| 9 | 1 | 11.827 |

** 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.

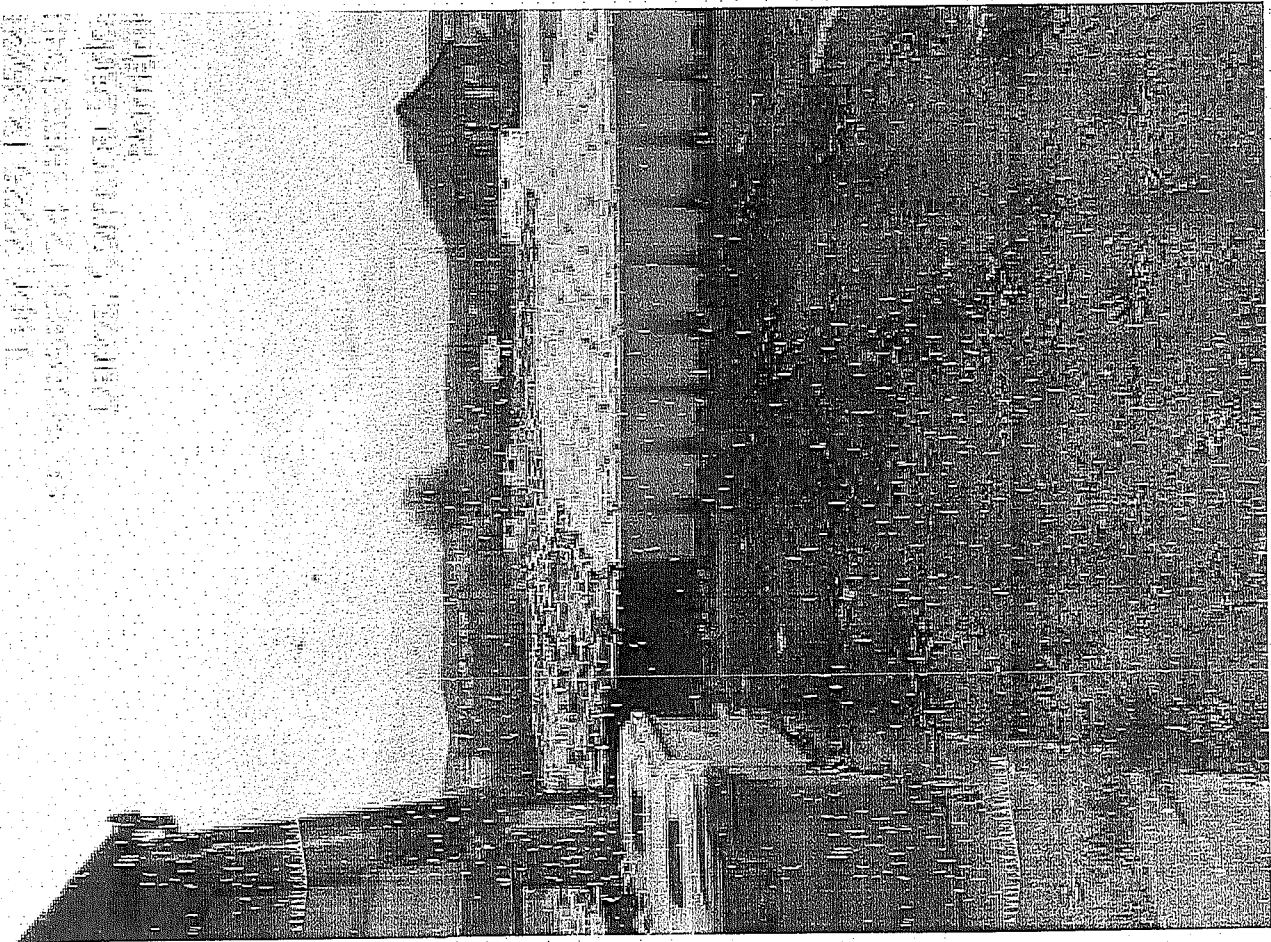
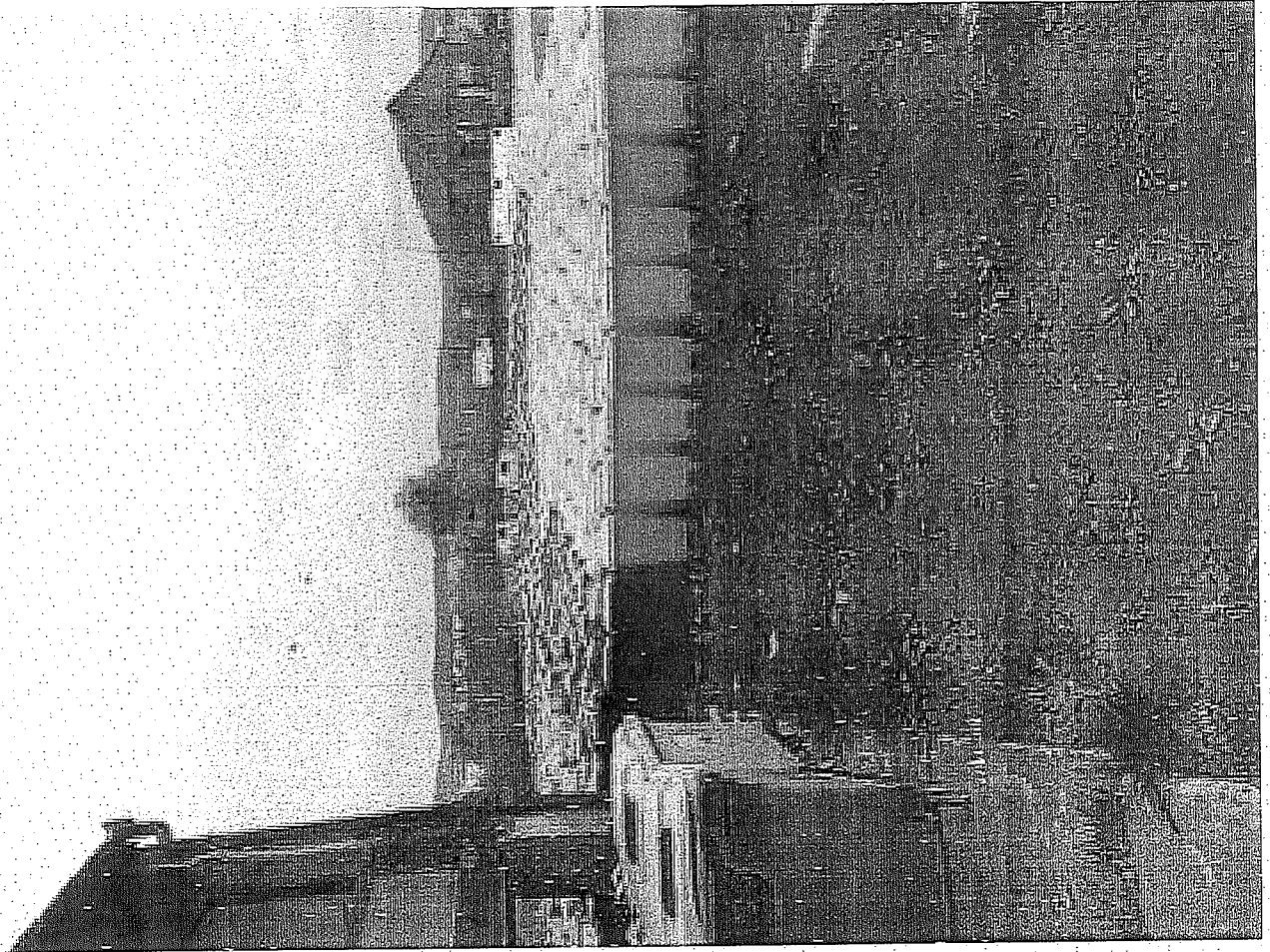
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

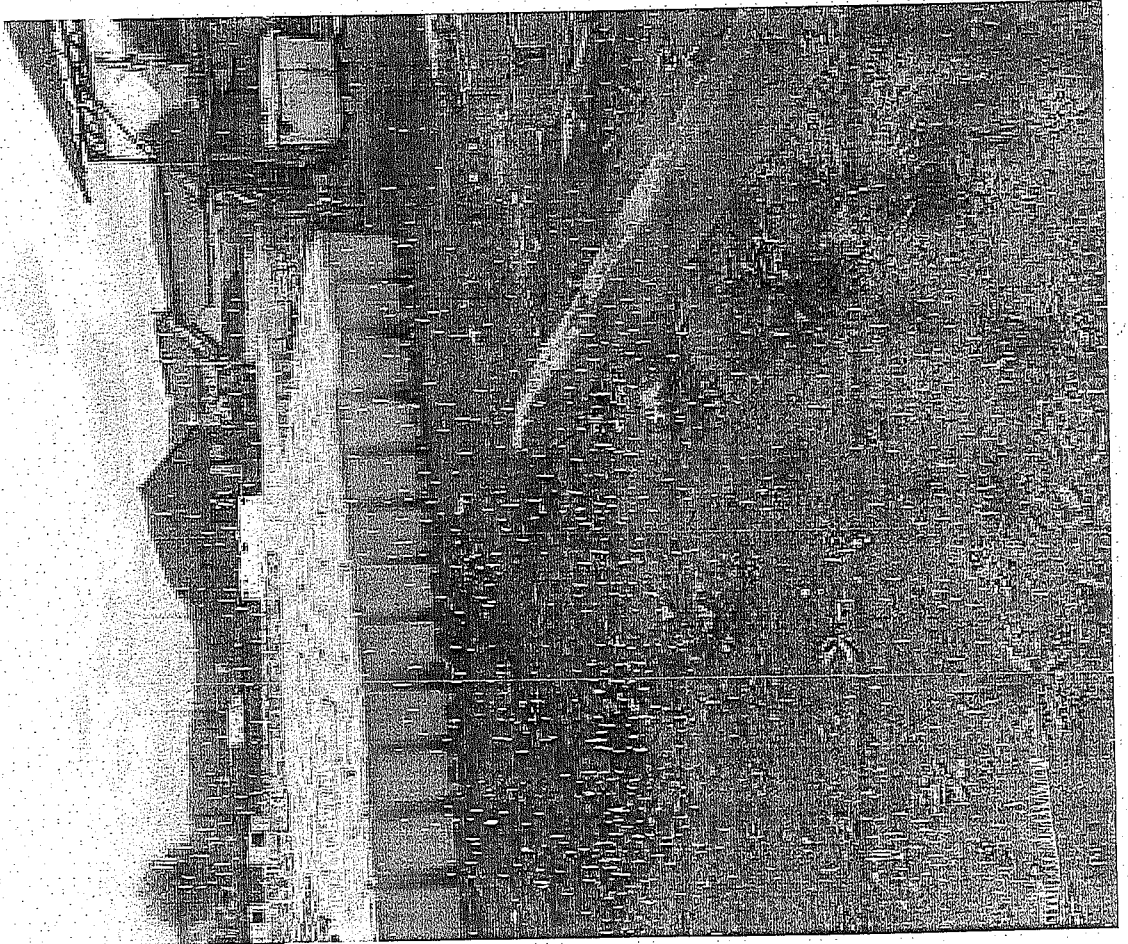
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/04/2025, 15:30

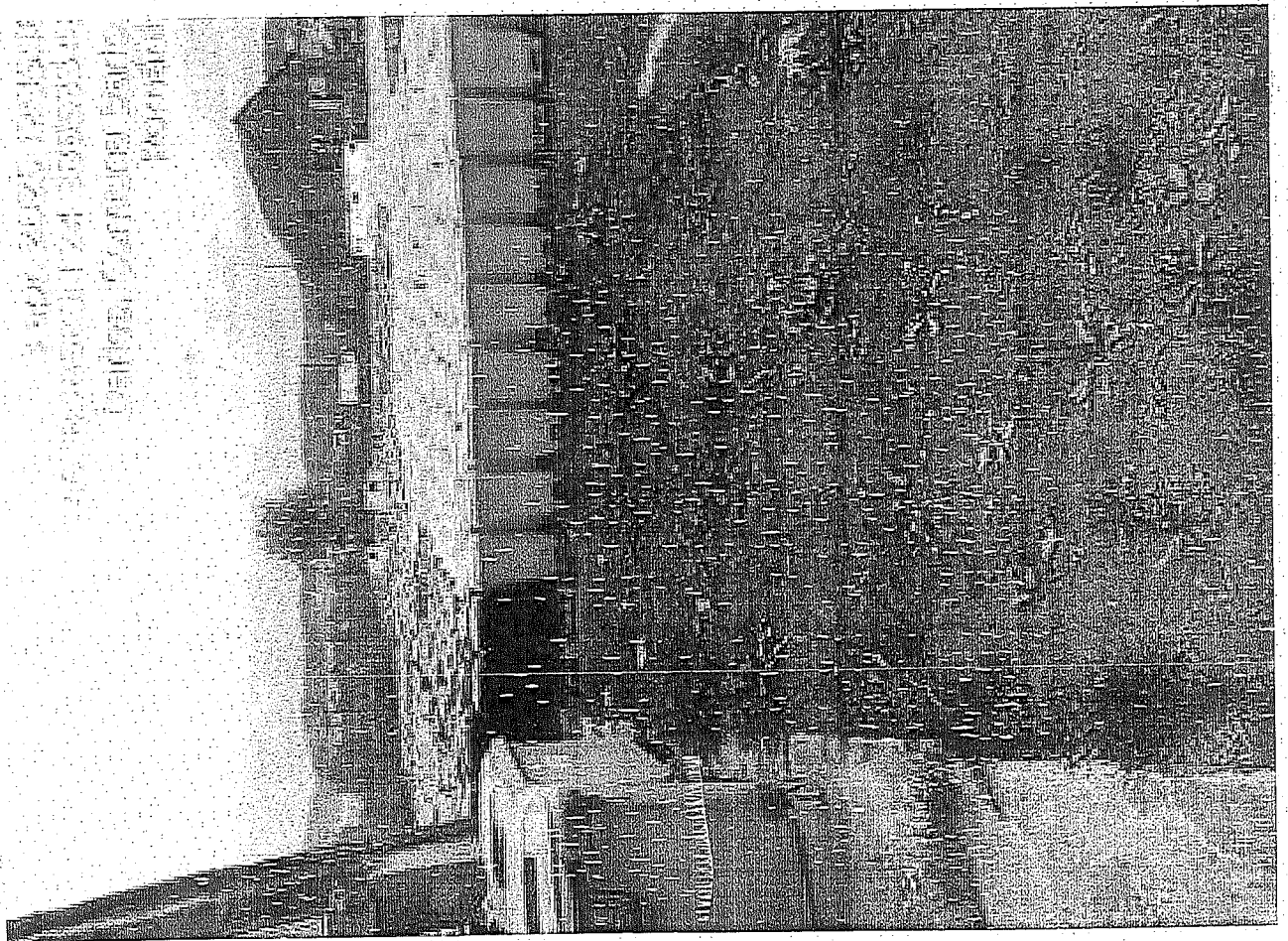
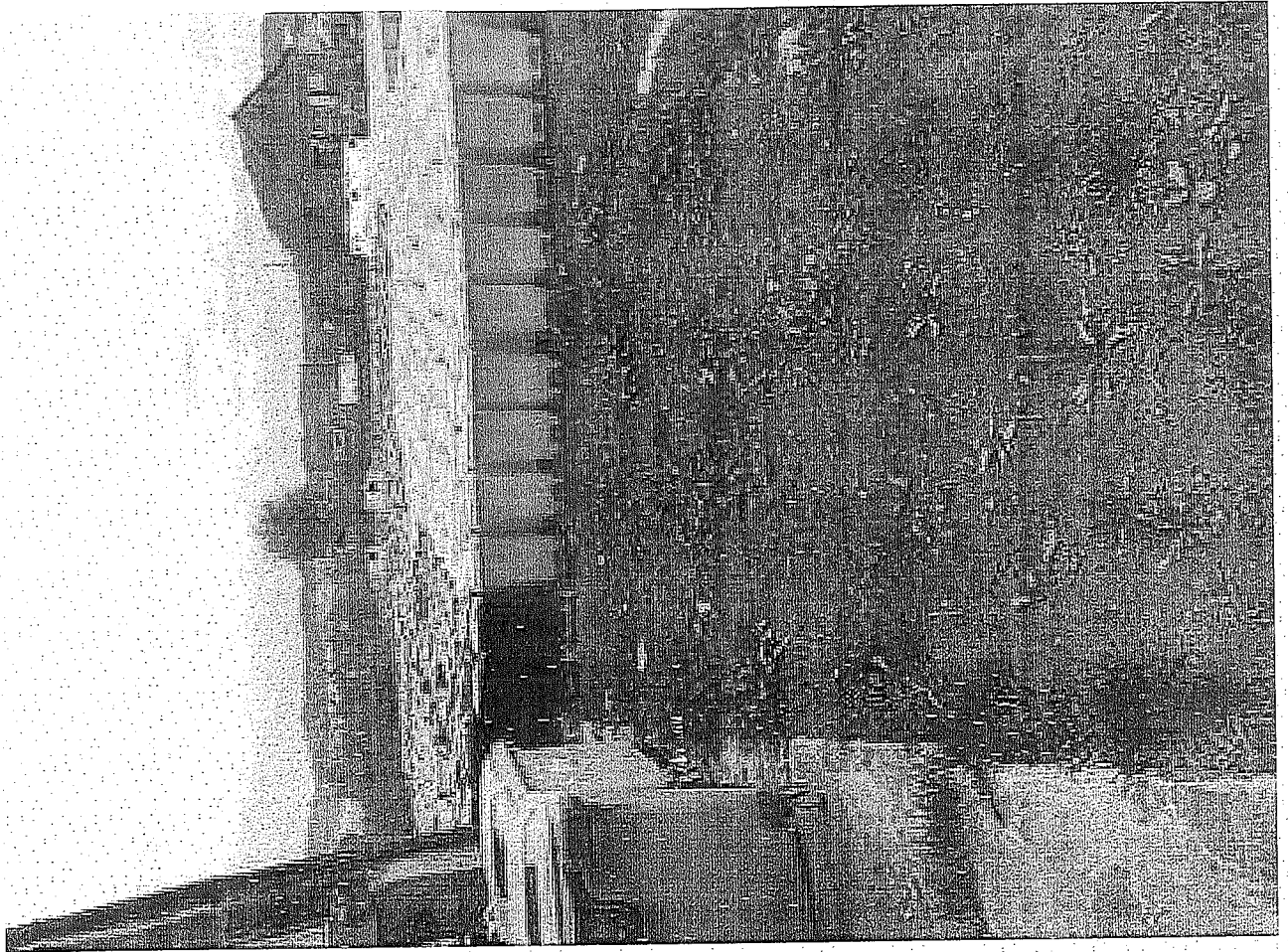
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>





PHOTOGRAPHED BY
ALBERT R. BROWN, JR.
APRIL 21, 1942

ALBERT R. BROWN, JR.



Teren de vânzare intravilan intabulat Dârlos DJ 142E

Nicu Curcean
0748994240

30 EUR

Sibiu, Darlos [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/21/2025 6:16:12 PM



1 / 10



Specificații

Suprafata terenului 1300 m²

Descriere

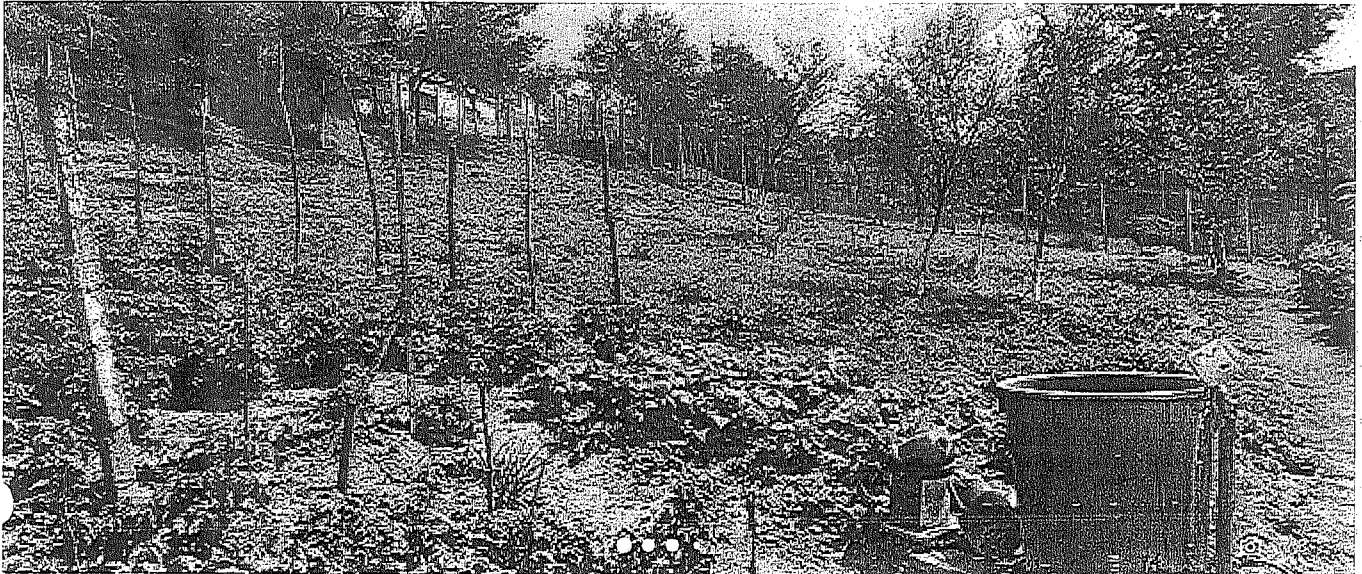
Teren de vânzare intravilan intabulat Dârlos DJ 142E, se dezmembrează suprafața dorită la cerere, plantație de mur și zmeură.
inf tel

[Vizualizări: 9](#)

[Raportează](#)

[Fă ofertă](#)

Anunțuri recomandate



📷 Toate imaginile (8)

Vand teren ptr casa

36 € 0 €/m²

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare


📏 1000m²

| | |
|------------------|---------------------|
| Tip teren: | fără informații |
| Localizare: | fără informații |
| Suprafață utilă: | 1000 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | fără informații |
| Împrejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |


Descriere

Mesaj

Vand teren de casa ..cu suprafata de 1000 metri patrati..terenul este dezmembrat in doua parcele de 500 ptr cine vrea doar o parcela..terenul se afla in zona linistita ..cu soarele in fata 80 din zi..actele la zi..are toate utilitatiile la poarta...inf telefon..rog seriozitate si ofer.. telefon [Contactează](#) ..situat str. SOCULUI in cartierul Mosnei..

[Mai puțin](#) 

ID: 8740553

 [Raportează](#)


 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**


Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.


[Vreau notificări](#)

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|------------|-------------------------|--------|
| 2.09.2024 | Modificare de preț | 36 EUR |
| 26.06.2024 | Anunțul a fost publicat | 37 EUR |


65 vizualizări


0 salvări

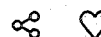
 Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta



Agentia imobiliara Casa de Vis Medias >

< Înapoi



2/4

📷 Toate imaginile (3)

📐 Schiță

📺 Video

Teren intravilan - zona Stadionului - Medias

33 600 €

42 €/m²

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 800m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

800 m²

Dimensiuni:

22,65*35 m

Gard:

nu

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

padure

Media:

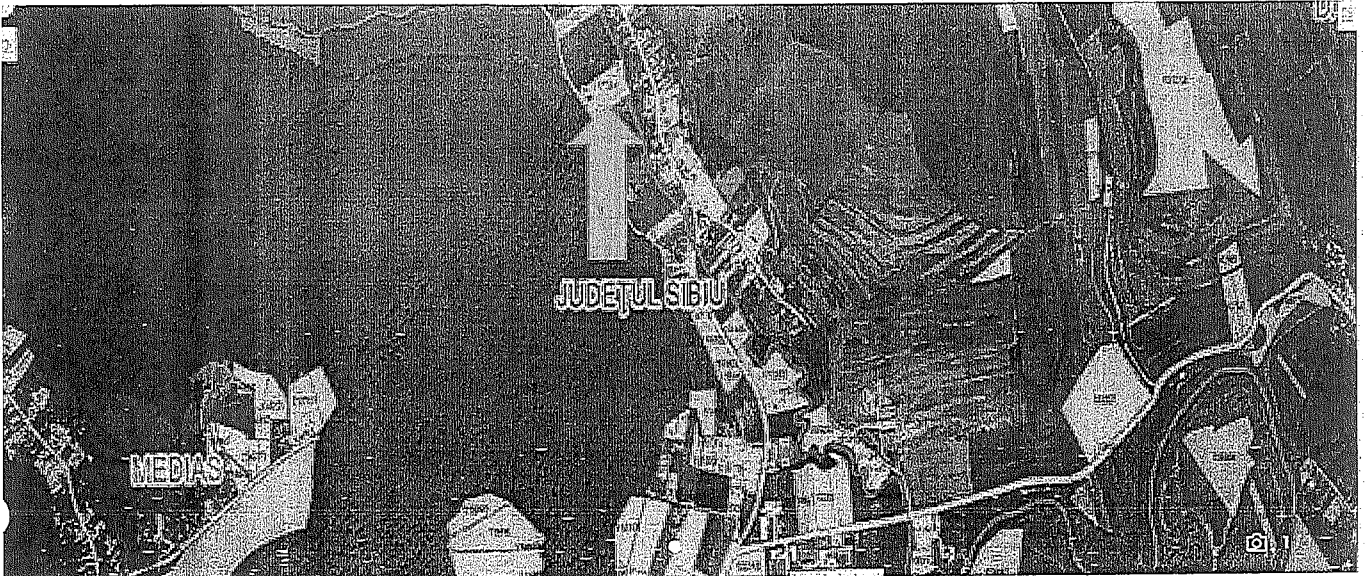
fără informații

Tip vânzător:

agenție

Mesaj

Sună



📷 Toate imaginile (1)

Vand teren 2380 mp / zona Uzina de apa

19 € 0 €/m²

0766 265 995
Costea Loredana

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 2380m²

| | |
|------------------|---------------------|
| Tip teren: | fără informații |
| Localizare: | fără informații |
| Suprafață utilă: | 2380 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | fără informații |
| Imprejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |

Mesaj

Sună

Vand teren intravilan in Medias, constructibil, in suprafata de 2.380 mp, imprejmuit, zona racordata la retelele de utilitati, regim de inaltime P+2+M, avand o deschidere de 20 m la drum. Acesta se afla intr-o zona in plina dezvoltare, langa Uzina de Apa, langa padure. Terenul este traversat pe una din laturi de un parau.

Utilitati aflate pe parcela: curent electric.

Detinem extras CF si Certificat de urbanism.

Pretul este de 19 eur/mp, negociabil.

Mai multe informatii la telefon.

Mai putin ^

ID: 8835815

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|-----------|-------------------------|--------|
| 7.08.2024 | Anunțul a fost publicat | 19 EUR |

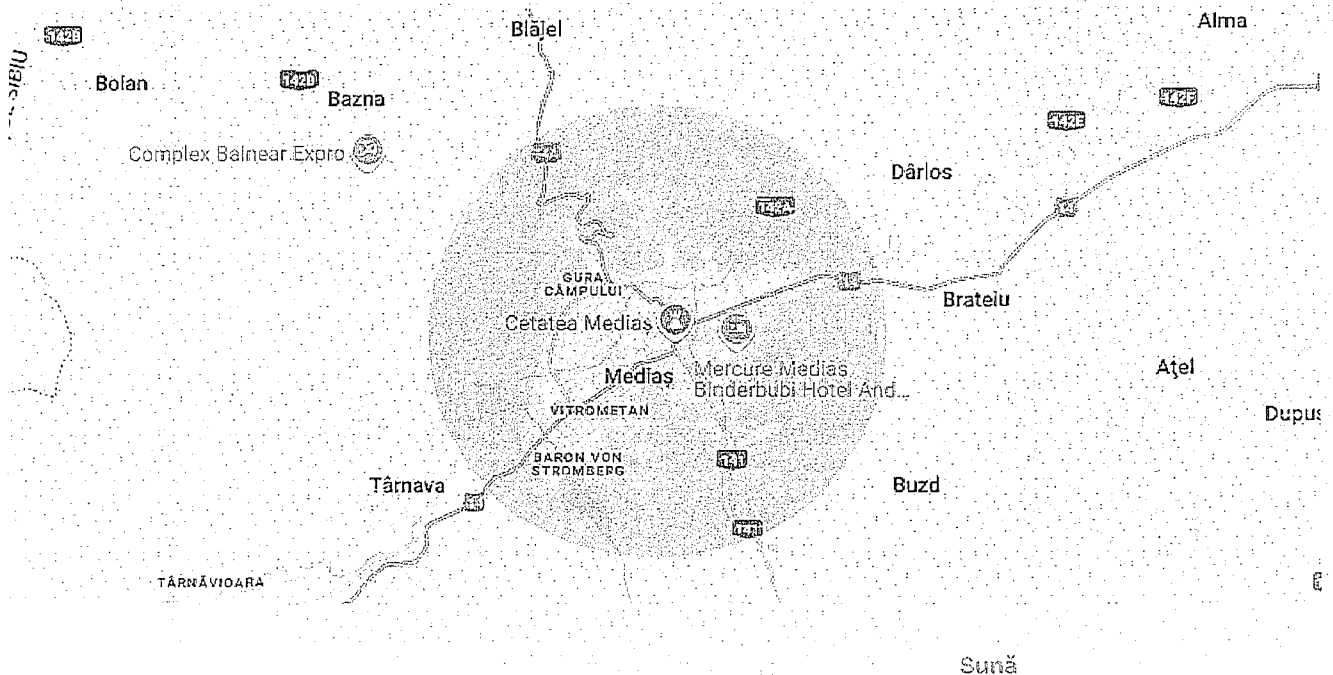
93 vizualizări

0 salvări

Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Teren Alma

Raluca Istrate
0744.329.003

18 EUR negociabil


Sibiu, Medias  [Vezi pe hartă](#)


Valabil din 4/12/2025 8:32:03 PM




Descriere

PF vând teren intravilan Alma Dumbrăveni (gara Atel), cca 8km din Medias (drumul European catre Sighisoara) .Suprafață totală 1.600 mp, cu utilitățile la drum (gaz, curent, apă, canal, fibra optica).Preț extrem de avantajos, negociabil!

 Vizualizări: 252

 Raportează

 Fă ofertă

Anunțuri recomandate



Agentia imobiliara Casa de Vis Medias >

< Înapoi



📷 Toate imaginile (7)

Vânzare teren - zona Automecanica, Intravilan, 1694 mp

47 432 €

28 €/m²

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 1694m²

| | |
|------------------|---------------------|
| Tip teren: | de construit |
| Localizare: | urbana |
| Suprafată utilă: | 1694 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | da |
| Tip acces: | fără informații |
| Imprejurimi: | fără informații |

Media:

Mesaj

- electricitate
- gaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Oferim spre vânzare un teren cu o suprafață generoasă de **1694 mp**, situat în **zona Automecanica**. Proprietatea se află în intravilan, având destinație arabilă și beneficiază de un cadru natural încântător.

Utilitățile (*gaz metan, energie electrică*) sunt disponibile la *aproximativ 150 de metri distanță*, asigurând acces facil la resursele necesare.

Proprietatea este imprejmuită, oferind intimitate și securitate.

Acest teren reprezintă o oportunitate ideală pentru cei interesați de construcții rezidențiale sau proiecte agricole într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Accesul facil la utilități adaugă valoare și versatilitate acestui lot.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon Contactează sau la **sediul agenției imobiliare "Casa de Vis" din Medias, str. I. Gh. Duca, nr. 2, jud. Sibiu.**

Investiți în viitorul dumneavoastră cu acest teren bine situat în zona Automecanica!

Comisionul perceput la cumpărare de către agenția noastră este de 2%.


Cu considerație,

Broker imobiliar Crișan Ioan

Agentiacasadevis.ro

Mai puțin ^

ID: 8363707

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistică

| Data | Modificare | Preț |
|------------|---------------------------|------|
| 22.08.2024 | Anunț republicat | - |
| 12.08.2024 | Anunțul a fost dezactivat | - |
| 29.07.2024 | Anunț republicat | - |
| 5.02.2024 | Anunțul a fost publicat | - |

*Poți accesa istoricul anunțurilor, inclusiv modificările prețurilor din ultimele 12 luni.

Mai mult v



145 vizualizări





0 salvări

Romeo Lapadat
0740210307

Se vinde intreaga suprafata sau poate fi vandut pe doua parcele
Parcela 1 cu suprafata de 1400 mp
parcela 2 cu suprafata de 8.600 metri patrati

1/4

 Toate imaginile (3)


 Schiță

Teren intravilan 10000mp

30 € 0.€/m²

 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

 10000m²

| | |
|------------------|----------------------|
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | fără informații |
| Suprafață utilă: | 10000 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | fără informații |
| Împrejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |

Mesaj

Sună


Descriere

Agentia Imobiliara Rial va ofera spre vanzare **TEREN INTRAVILAN**, situat in Medias, zona Valea Lunga.

Teren excepțional, ideal pentru dezvoltatori și investitori,

Mai mult 

ID: 8649115

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.


Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|------------|-------------------------|--------|
| 17.05.2024 | Anunțul a fost publicat | 30 EUR |

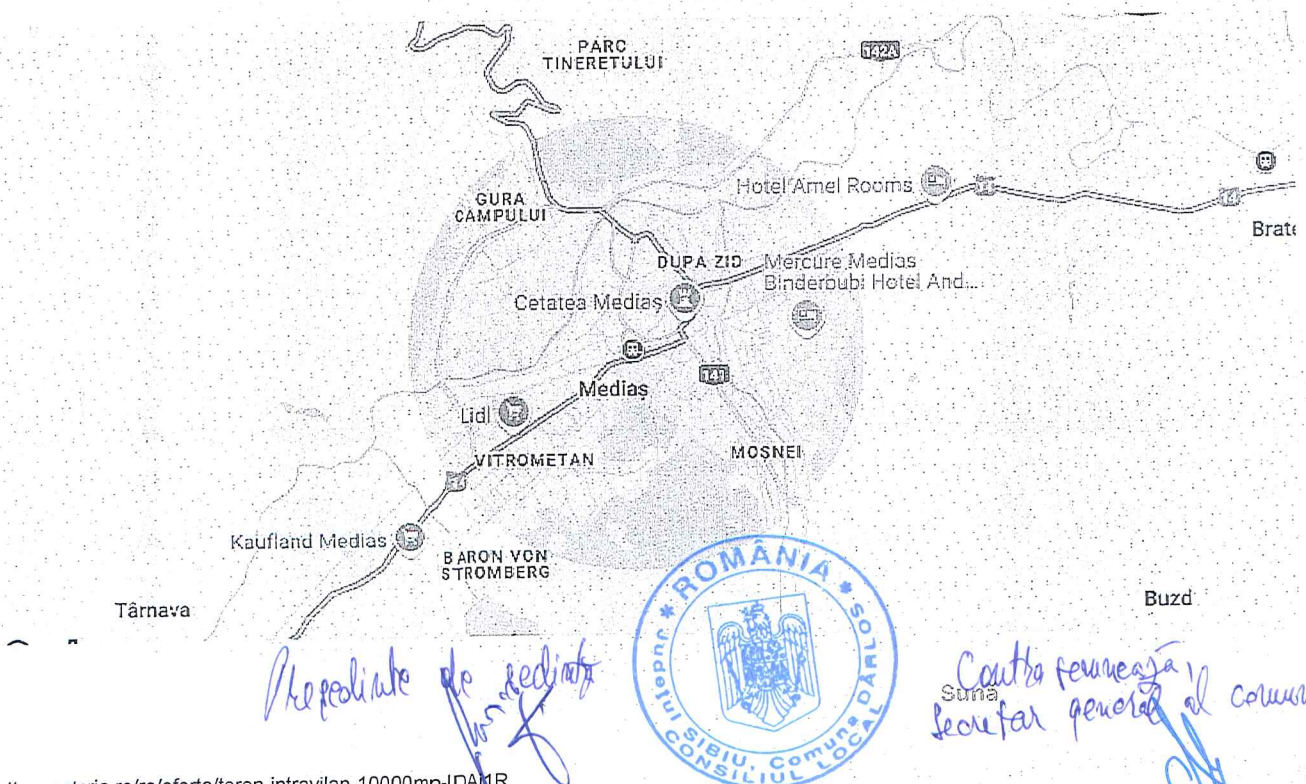
 162 vizualizări

 0 salvări

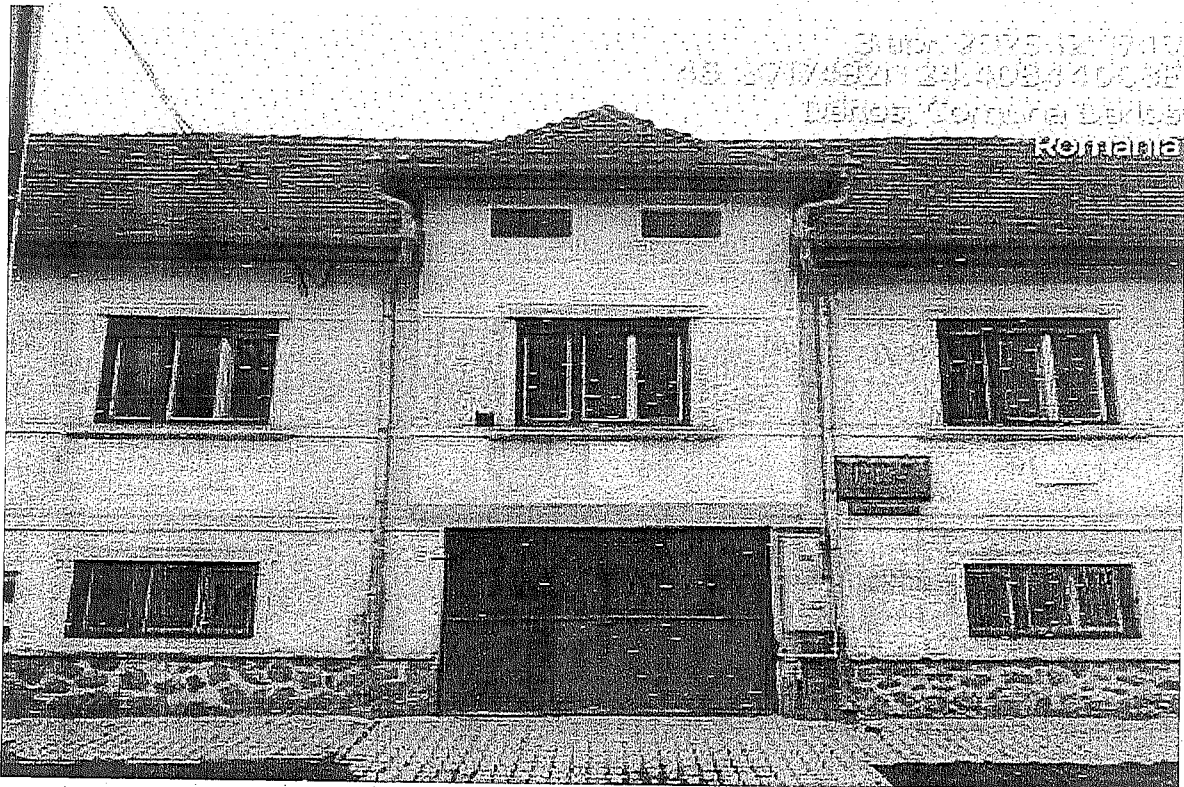
 Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea redevenței minime în vederea concesiunii
imobilului compus din construcții și teren intravilan cu destinația
curți-construcții situat în localitatea *Dârlos, strada Principala*
nr. 133, județul Sibiu

Client : Primaria Dârlos
Beneficiar: Primaria Dârlos
Evaluator: ec. Nistor Aurel

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, al clientului și al destinatarului.

In atentia clientului

Primaria Comunei Dârlos

ADRESA : Loc Dârlos, strada Principala, nr. 590, jud. Sibiu, cod postal 557090

Stimate client,

In urma solicitarii dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire a raportului de evaluare pentru estimarea redeventei minime pentru concesiunea imobilului "*Cladire si teren intravilan*" situat in loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090.

Stabilirea redeventei minime a avut in vedere valoarea de piata a imobilului asa cum este prevazut la art 307 lit b din Codul Administrativ si durata prevazuta la art 17 din Legea 50 din 1991.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza informatiile furnizate de dumneavoastra, date preluate de pe piata specifica si studierea ofertelor de pe site-urile specializate de pe internet. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in consecinta, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare, standarde emise de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, **redeventa minima anuala** estimata pentru imobilul "*Cladire si teren intravilan*", la data de **22.04.2025** - este de:

➤ **21.240 lei/an (4.267 euro/an) din care:**

- **Redeventa teren = 5.172 lei/an (1.039 euro/an)**
- **Redeventa constructii = 16.068 lei/an (3.228 euro/an)**

Valorile se supun atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse in raport.

Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca nu exista niciun interes direct sau indirect cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
25.04.2025



Cuprins

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Termenii de referinta ai evaluarii | 4 |
| 1.1. | Declarație de conformitate | 4 |
| 1.2. | Certificare | 5 |
| 1. | Rezumatul concluziilor importante..... | 6 |
| 3. | Identificarea problemei de evaluat si a sferei misiunii de evaluare | 6 |
| 3.1. | Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati..... | 6 |
| 3.2. | Scopul evaluarii..... | 6 |
| 3.3. | Identificarea proprietatii supusa evaluarii | 7 |
| 3.4. | Drepturi asupra proprietatilor imobiliare evaluate | 7 |
| 3.5. | Tipul valorii..... | 7 |
| 3.6. | Data efectiva a opiniei asupra valorii..... | 7 |
| 3.7. | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării | 7 |
| 3.8. | Data raportului | 7 |
| 3.9. | Moneda de raportare | 7 |
| 3.10. | Natura si sursa informatiilor utilizate..... | 8 |
| 3.11. | Ipoteze generale | 8 |
| 3.12. | Ipoteze speciale | 9 |
| 3.13. | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 9 |
| 3.14. | Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a Bunurilor in vigoare | 9 |
| 3.15. | Descrierea raportului | 9 |
| 4. | Prezentarea datelor | 10 |
| 4.1. | Descrierea situatiei juridice..... | 10 |
| 4.2. | Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare..... | 10 |
| 4.3. | Date despre zona, vecinătăți, amplasare | 10 |
| 4.4. | Informații despre amplasament | 10 |
| 4.5. | Descrierea construcțiilor | 11 |
| 4.6. | Istoricul imobilului..... | 11 |
| 5. | Analiza pieței imobiliare | 11 |
| 5.1. | Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare | 11 |
| 5.2. | Analiza cererii | 12 |
| 5.3. | Analiza ofertei | 12 |
| 5.4. | Echilibrul pietei..... | 13 |
| 5.5. | Delimitarea ariei de piata | 13 |
| 6. | Evaluare (Analiza datelor)..... | 13 |
| 6.1. | Cea mai buna utilizare..... | 13 |
| 6.2. | Metodologia evaluării | 13 |
| 6.3. | Valoarea terenului | 14 |
| 6.4. | Aplicarea metodelor de evaluare..... | 17 |
| 7. | Reconcilierea si opinia finala asupra valorii | 22 |
| 8. | Estimarea redeventei minime pentru concesiunea imobilului | 23 |
| 9. | Anexe..... | 24 |

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1.Declarație de conformitate

Subsemnatul Nistor Aurel, reprezentant legal al *NISTOR M. AUREL PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, C.I.F. 32097166, R.C. F2013000878324*, cu sediul social in Medias, str. Alba Iulia, nr. 4, bl, 56, sc B, ap. 37, judetul Sibiu, declar ca sunt membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimație nr. 18194.

Ca evaluator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare, cu ipotezele generale si ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declar ca am respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România si ca prezentul raport de evaluare se supune normelor.

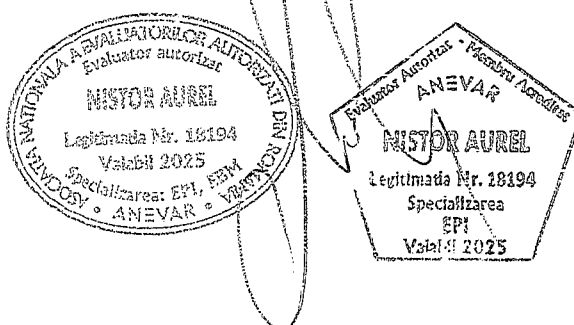
Declar că nu am o relație particulară cu clientul si nu am niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu s-a facut în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. In aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

Nu îmi asum responsabilitatea pentru informatiile furnizate de catre client si reprezentantii acestuia, acestia fiind informati cu privire la falsul in declaratii, drept urmare toate aceste informatii se regasesc atasate la prezentul raport, la capitolul anexe.

Pentru și în numele Nistor M Aurei PFA
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
25.04.2025

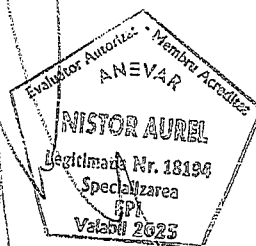


1.2 Certificare

- Datele și concluziile cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte și reprezintă poziția mea personală;
- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte și reprezintă poziția mea personală. 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Declar că nu am o relație particulară cu nici un membru din conducerea executivă sau conducerea superioară a clientului și nu am niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată;
- Remunerarea s-a făcut în funcție de volumul de muncă, nu în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- La întocmirea acestui raport de evaluare nu am mai lucrat și nu mi-am acordat consultanță nicio altă terță parte;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare și cu cerințele "Codului deontologic al profesiei de evaluator";
- Sunt de acord că, în situația în care clientul consideră necesar, raportul să fie verificat, cu o cerere prealabilă, în concordanță cu Standardul de evaluare *SEV 400 - Verificarea evaluărilor*;
- Cursul de schimb valutar folosit pentru stabilirea valorii de piață este cel publicat de B.N.R la data de 22.04.2025;
- În prezent, sunt membru ANEVAR, specializarea EPI, și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- La întocmirea raportului de evaluare, nici o altă persoană nu mi-am acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Pentru și în numele **Nistor M Aurel PFA**
Evaluator EPI, EBM - ec. Nistor Aurel
membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
25.04.2025



2. Rezumatul concluziilor importante

| | |
|--|--|
| Data comenzii | 03.04.2025 |
| Client | Primaria Dârlos |
| Scopul evaluării | Estimarea redevenței minime, pe baza valorii de piață la data de 22.04.2025, pentru concesionarea imobilului „Clădire și teren intravilan” situat în loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090, aparținând domeniului public al comunei Dârlos. |
| Proprietar: | U.A.T. Dârlos |
| Beneficiar: | U.A.T. Dârlos |
| Alți utilizatori desemnați: | Consiliul Local Dârlos |
| Baza de Evaluare | Tipul valorii estimate este – „ <i>Valoare de piață</i> ” pe baza careia se estimează redevența anuală. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: <i>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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> Cadrul legal: 1. Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare: - SEV100 – Cadru general; - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; - SEV 102 – Documentare și conformare; - SEV 103 – Raportarea; - SEV 104 – Tipuri ale valorii; - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile 3. Codul Administrativ din 03.07.2019; 4. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții |
| Data evaluării: | 22.04.2025 |
| Data raportului de evaluare: | 25.04.2025 |
| Moneda raportului: | Lei (RON) |
| Curs valutar la data evaluării: | 1 Euro = 4,9774 RON |
| Evaluator | Ec. NISTOR AUREL |

3. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

3.1. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați

Client – Primaria Dârlos cu sediul în loc Dârlos, str. Principala, nr 590, jud. Sibiu, cod postal 557090, CUI 4406010, reprezentată legal de domnul Lupu Ioan în calitate de Primar.

Alți utilizatori desemnați ai raportului de evaluare sunt:

- Consiliul Local al Comunei Dârlos

3.2. Scopul evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în scopul informării clientului privind valoarea taxei anuale minimale de redevență, pornind de la valoarea de piață a imobilului la data de 22.04.2025, pentru concesionarea imobilului „Clădire și teren intravilan” situat în loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090.

3.3. Identificarea proprietatii supusa evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este localizata in loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090 inregistrata in CF 103103 a comunei Dârlos si este compusa din:

- Teren intravilan cu destinatia "curti constructii" in suprafata de 1.574 mp;
- constructie de locuit, S+P+1E, compusa din pivnita, 13 camere, 8 holuri, 3wc de serviciu, o baie, 3 debarale, terasa.

3.4. Drepturi asupra proprietatilor imobiliare evaluate

A fost verificat dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate.

Din extrasul de carte funciara pentru informare, eliberat de BCPI Dârlos la data de 22.04.2025, pus la dispozitia evaluatorului am constatat ca imobilul apartine domeniului public al comunei Dârlos. Primaria Dârlos are un drept absolut asupra proprietatii. Proprietatea, la data evaluarii, nu este grevata de sarcini.

3.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este – „Valoare de piata”

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii: *Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*"

3.6. Data efectiva a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile, disponibile până la data de **22.04.2025**, referitoare la tranzacții, oferte, prețurile practicate pe piața imobiliară (tranzacții și oferte) precum și datele detinute și furnizate de client până la această dată.

Data la care se aplică concluzia asupra valorii este **22.04.2025**.

3.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapetele parcurse pentru documentarea raportului:

- obtinerea informatiilor de la client;
- inspectia imobilului;
- culegerea datelor din piata (discutii cu participantii pe piata);
- studierea datelor referitoare la proprietati asemanatoare de pe site-urile de specialitate.

Documentarea a fost efectuată de Nistor Aurel in perioada 03.04.2025 – 22.04.2025 prin inspectarea proprietatii, analiza documentelor puse la dispozitie de catre client, verificarea tranzactiilor cu proprietati similare efectuate in ariile de piata, studierea ofertelor publicate pe site-urile de specialitate. Documentele care stau la baza documentarii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata de catre Nistor Aurel, in prezenta reprezentantului Primariei Dârlos, doamna Almasan Laura Ioana.

La inspectia proprietatii, evaluatorului i s-a permis accesul in toate incaperile.

3.8. Data raportului

Data raportului este 25.04.2025

3.9. Moneda de raportare

Ținând cont de datele din piața precum și de faptul că valorile din piața sunt exprimate atât în euro cât și în lei, calculele efectuate în cuprinsul raportului vor fi exprimate atât în lei cât și în euro.

Opinia finală asupra valorii de piața este prezentată atât în lei cât și în euro.

Cursul de schimb valutar utilizat pentru conversia în RON a valorilor stabilite în euro va fi cursul stabilit de Banca Națională a României pentru data de 22.04.2025, respectiv **1 euro = 4,9774 RON**.

3.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- date primite direct de la proprietar;
- informații de la firmele specializate și de pe site-urile specializate (<http://www.agentiahelios.ro>, www.olx.ro/imobiliare, <http://www.publi24.ro>) pentru comparabilele utilizate în raport;
- Situația juridică a proprietății imobiliare (extrase CF, relevee) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Baza de date a evaluatorului (informații obținute cu ocazia efectuării evaluărilor pentru impozitare, a misiunilor de audit financiar, etc);

În redactarea lucrării evaluatorul a utilizat:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare;
- Cataloagele editate de IROVAL;
- Indicii de actualizare a costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire actualizati la 01.10.2024;
- Normativul P 135/99 ;
- Cursul de referință al monedei naționale publicat de BNR pentru data de 22.04.2025;

3.11. Ipoteze generale

- Evaluarea s-a efectuat pe baza informațiilor primite de la client care menționează că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare. Aceste informații sunt considerate reale și corecte de către evaluator. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor aferente reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele puse la dispoziție de client (evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători). Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, starea tehnică a acestora fiind cea precizată de client sau reprezentanții acestuia. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind starea tehnică a clădirilor, puse la dispoziția evaluatorului, revine exclusiv clientului;
- În timpul efectuării identificării și inventarierii instalațiilor supuse evaluării, în cazurile în care evaluatorul nu poate inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, acestea vor fi considerate a fi în starea precizată de client. Responsabilitatea pentru realitatea și corectitudinea informațiilor privind starea instalațiilor, puse la dispoziția evaluatorului revine exclusiv clientului, evaluatorul fiind degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența situațiilor, reale sau potențiale, care generează riscuri asupra mediului înconjurător. Evaluatorul nu este în măsură să realizeze nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței acestor riscuri. Responsabilitatea pentru realitatea și

corectitudinea informatiilor referitoare la riscurile de mediu puse la dispozitia evaluatorului revine exclusiv clientului;

- Evaluarea s-a efectuat pe baza informatiilor primite de la client care specifica faptul că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, fundatiilor sau structurii in ansamblu care să influențeze valoarea proprietatilor. Responsabilitatea pentru realitatea si corectitudinea informatiilor privind starea solului, fundatiilor sau structurii in ansamblu care au fost puse la dispozitia evaluatorului revine exclusiv clientului;
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Informatiile necesare întocmirii raportului de evaluare sunt obtinute de evaluator de la client, din sursele publice, de la societatile imobiliare si participantii de pe piata și consideră că acestea sunt adevărate și corecte atata timp cat nu exista informatii care sa indice ca acestea nu sunt reale. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de client sau de terțe părți.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client. Responsabilitatea pentru realitatea si corectitudinea informatiilor puse la dispozitia evaluatorului revine exclusiv clientului;

3.12. Ipoteze speciale

- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca informatiile primite de evaluator de la reprezentantul clientului sunt reale si reprezinta situatia exacta la data evaluarii;

3.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Raportul de evaluare va putea fi utilizat de client doar in scopul pentru care a fost intocmit, respectiv in formarea unei opinii cu privire la chiria pe care o va solicita unor posibili chiriasi pentru inchirierea imobilului subiect al raportului.

Raportul, in totalitate sau partial, poate fi pus la dispozitia Consiliului Local al comunei Dârlos, pentru informare.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de responsabilitate fata de alte parti (persoane fizice sau juridice) care au acces sau vor intra in posesia raportului sau unei copii a acestuia sau pentru utilizarea de catre client sau de catre utilizatorii desemnati a datelor si informatiilor din raport in alte scopuri decat cele mentionate in prezentul paragraf.

3.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a Bunurilor in vigoare

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare: SEV100 – *Cadru general*, SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*, SEV 102 – *Documentare și conformare*, SEV 103 – *Raportarea*, SEV 104 – *Tipuri ale valorii*, SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*, SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare* si GEV 630 - *Evaluarea bunurilor imobile*.

3.15. Descrierea raportului

Aspectele ce vor fi menționate în raportul de evaluare se refera la:

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament

- Descrierea construcțiilor
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- Analiza pieței imobiliare (definirea pieței, cererea, oferta, echilibrul pieței)
- metodele specifice utilizate pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, recunoscute de Standardele de evaluare în vigoare (abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii - concluzia evaluatorului exprimată pe baza abordării în evaluare considerată de evaluator ca fiind cea mai relevantă, în funcție de cantitatea și calitatea informațiilor utilizate în evaluare
- Anexele raportului – documente și informații referitoare la proprietatea evaluată și care stau la baza opiniei evaluatorului.

4. Prezentarea datelor

4.1. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are destinație rezidențială și a fost achiziționată de Primăria Comunei Dârlos în luna martie 2008 fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat de Notar Public Axente Mia sub nr. 3285 din 12 martie 2008, așa cum reiese din extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului.

Proprietarul imobilului este Comuna Dârlos, în cota determinată de 1/1 conform Extrasului de Carte Funciara furnizat.

4.2. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate bunuri mobile sau care nu sunt proprietăți imobiliare și a căror valoare să fie inclusă în valoarea proprietății de evaluat.

4.3. Date despre zonă, vecinătăți, amplasare

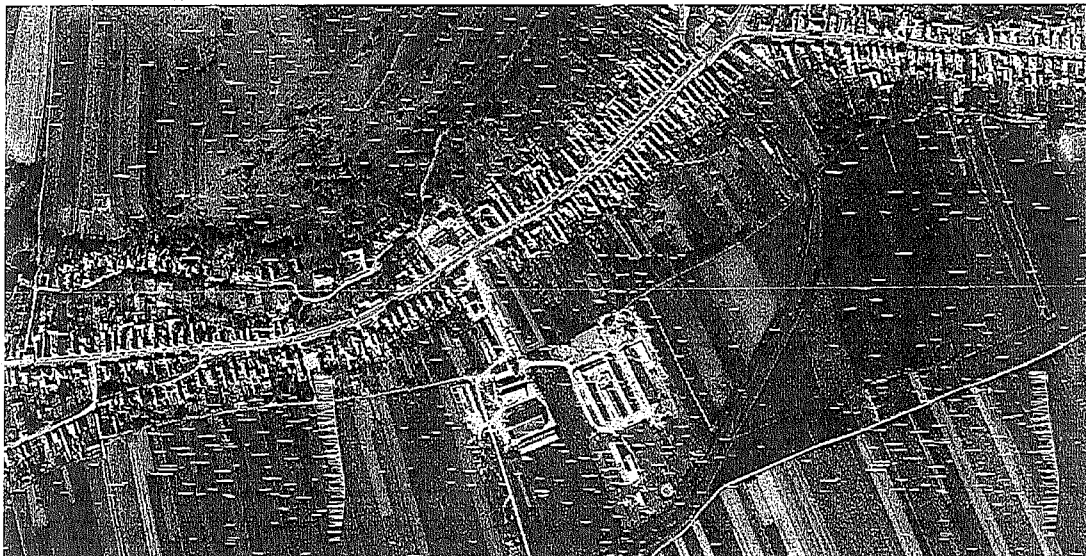
Proprietatea evaluată este situată în comuna Dârlos, situată la 5 km de municipiul Medias.

La nivelul Comunei Dârlos sunt asigurate toate serviciile publice necesare comunității (sănătate, siguranța publică, etc.) precum și locuitorilor din satele aparținătoare.

Imobilul evaluat se află în centrul comunei (*coordonate google earth - lat. 46.187071; long. 24.408578*), într-o zonă cu locuințe rezidențiale construite în perioada anilor 1940-1970.

4.4. Informații despre amplasament

Terenul aferent imobilului evaluat este situat în centrul Comunei Dârlos



Forma terenului este dreptunghiulara, topografia terenului este plata. Terenul se invecineaza:

- La N cu DJ 142A;
- La V cu SC ELIM SRL;
- La E si S cu proprietati rezidentiale particulare;

Accesul principal se face din strada Principal. Deschiderea la strada este de 24,05 metri. Amplasamentul dispune de toate utilitatile.

4.5. Descrierea construcțiilor

Cladirea care face parte din imobil este o casa cu destinatie rezidentiala, de nivel S+P+1E, cu fundatii continui sub ziduri, din beton si structura din zidarie portanta din caramida, cu acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica, compusa din pivnita, 13 camere, 8 holuri, 3 wc de serviciu, o baie, 3 debarale, terasa, edificata in anul 1956;

Casa este compusa din doua corpuri de cladire la parter peste care este edificat etajul. Corpurile de la parter sunt separate de o curte interioara prin care se face accesul in proprietate.

In corpul 1 (partea stanga a proprietatii) functioneaza oficiul postal. Celelalte incaperi sunt utilizate ca si spatii de depozitare. Pivnita este situata sub corpul 1. Corpul 2 parter si etajul sunt utilizate ca si spatii de depozitare.

La inspectia imobilului evaluatorul a constatat ca finisajele interioare sunt degradate in proportie de peste 85%, in pereti sunt infiltratii de apa, tavanul este deteriorat, in camerele de la etaj patrunde apa, pardoselile, din podea din scandura sunt degradate, imbibate cu apa, instalatiile electrice si de incalzire sunt nefunctionale. Instalatiile din baie si wc-urile de serviciu sunt nefunctionale, necesitand reparatii capitale. O camera de la etaj este utilizata de personalul care asigura paza in comuna, fiind dotata cu o soba pe lemne.

Camerele de la parter, corpul 2 sunt deteriorate, peretii sunt imbibati cu apa care s-a infiltrat in urma ploilor. Accesul la etaj se face prin intermediul a doua scari interioare din beton amplasate una in corpul 1 si una in corpul 2. La etaj nu exista nicio cale de comunicare intre partea edificata peste corpul 1 si partea edificata peste curtea interioara si corpul 2. Terasa edificata la corpul 2 este semideschisa, realizata din lemn si este degradata fiind necesare lucrari urgente de consolidare. Tamplaria interioara si exterioara este din lemn cu geam simplu si necesita inlocuire in proportie de peste 80% (in special tamplaria de la parter corpul 2).

Invelitoarea din tigla necesita reparatii capitale.

4.6. Istoricul imobilului

Constructiile au fost edificate in anul 1956. Imobilul a fost achizitionat de Primaria Dârlos in luna martie 2008. Nu avem informatii despre utilizarea cladirii, de la data punerii in functiune pana la data achizitionarii de catre client, in alt scop decat cel rezidential.

5. Analiza pieței imobiliare

5.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare

Aria de piata

Reprezinta delimitarea geografica sau de localizare a pietei pentru o categorie specifica de proprietati imobiliare, si anume zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similar pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor

5.1.1. Considerente generale privind piață imobiliara si caracteristicile sale

Piață imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piață schimba drepturi de proprietate contra unor

Forma terenului este dreptunghiulara, topografia terenului este plata. Terenul se invecineaza:

- La N cu DJ 142A;
- La V cu SC ELIM SRL;
- La E si S cu proprietati rezidentiale particulare;

Accesul principal se face din strada Principal. Deschiderea la strada este de 24,05 metri. Amplasamentul dispune de toate utilitatile.

4.5. Descrierea construcțiilor

Cladirea care face parte din imobil este o casa cu destinatie rezidentiala, de nivel S+P+1E, cu fundatii continui sub ziduri, din beton si structura din zidarie portanta din caramida, cu acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica, compusa din pivnita, 13 camere, 8 holuri, 3 wc de serviciu, o baie, 3 debarale, terasa, edificata in anul 1956;

Casa este compusa din doua corpuri de cladire la parter peste care este edificat etajul. Corpurile de la parter sunt separate de o curte interioara prin care se face accesul in proprietate.

In corpul 1 (partea stanga a proprietatii) functioneaza oficiul postal. Celelalte incaperi sunt utilizate ca si spatii de depozitare. Pivnita este situata sub corpul 1. Corpul 2 parter si etajul sunt utilizate ca si spatii de depozitare.

La inspectia imobilului evaluatorul a constatat ca finisajele interioare sunt degradate in proportie de peste 85%, in pereti sunt infiltratii de apa, tavanul este deteriorat, in camerele de la etaj patrunde apa, pardoselile, din podea din scandura sunt degradate, imbibate cu apa, instalatiile electrice si de incalzire sunt nefunctionale. Instalatiile din baie si wc-urile de serviciu sunt nefunctionale, necesitand reparatii capitale. O camera de la etaj este utilizata de personalul care asigura paza in comuna, fiind dotata cu o soba pe lemne.

Camerele de la parter, corpul 2 sunt deteriorate, peretii sunt imbibati cu apa care s-a infiltrat in urma ploilor. Accesul la etaj se face prin intermediul a doua scari interioare din beton amplasate una in corpul 1 si una in corpul 2. La etaj nu exista nicio cale de comunicare intre partea edificata peste corpul 1 si partea edificata peste curtea interioara si corpul 2. Terasa edificata la corpul 2 este semideschisa, realizata din lemn si este degradata fiind necesare lucrari urgente de consolidare. Tamplaria interioara si exterioara este din lemn cu geam simplu si necesita inlocuire in proportie de peste 80% (in special tamplaria de la parter corpul 2).

Invelitoarea din tigla necesita reparatii capitale.

4.6. Istoricul imobilului

Construcțiile au fost edificate in anul 1956. Imobilul a fost achizitionat de Primaria Dârlos in luna martie 2008. Nu avem informatii despre utilizarea cladirii, de la data punerii in functiune pana la data achizitionarii de catre client, in alt scop decat cel rezidential.

5. Analiza pieței imobiliare

5.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare

Aria de piata

Reprezinta delimitarea geografica sau de localizare a pietei pentru o categorie specifica de proprietati imobiliare, si anume zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similar pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor

5.1.1. Considerente generale privind piață imobiliara și caracteristicile sale

Piață imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piață schimba drepturi de proprietate contra unor

sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

c) in general, proprietățile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista condiții favorabile de finantare tranzactia este periclilitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piața si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietății.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piața pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietății.

5.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, **cererea** reprezinta *numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp*. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Avand in vedere caracteristicile constructiilor care compun imobilul, nu am identificat nicio cerere in piata pentru proprietati comparabile asemanatoare.

5.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, **oferta** reprezinta *numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp*.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertantii se impart in 3 categorii:

a) Proprietari privati ;

b) Promotori imobiliari;

c) Societati comerciale in lichidare/persoane private a caror proprietati sunt executate silit.

Avand in vedere caracteristicile constructiilor care compun imobilul, nu am identificat nicio oferta in piata pentru proprietati comparabile asemanatoare.

5.4. Echilibrul pietei

Piața proprietăților imobiliare rezidențiale de tip casa de locuit, la nivelul comunei Dârlos, este o piața a vânzătorilor, cererea depășind oferta.

5.5. Delimitarea ariei de piața

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Dârlos, în centrul comunei. Având în vedere localizarea proprietății evaluate, am stabilit o arie de piața care include localități rurale similare cu localitatea Dârlos situate între municipiul Medias și orașul Dumbraveni.

Considerentele care stau la baza stabilirii ariei de piața sunt acelea că tranzacțiile cu terenuri de tip intravilan la nivelul localităților rurale este aproape inexistent fapt pentru care este necesară o arie de analiză mai mare. De asemenea, din analiza de piața efectuată de evaluator a reieșit că pentru proprietăți asemănătoare situate în localitățile rurale din aria de piața, nu există diferențe semnificative în ceea ce privește nivelul prețurilor.

6. Evaluare (Analiza datelor)

6.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinesc condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

6.2. Metodologia evaluării

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.3. Valoarea terenului

Valoarea terenului constituie o analiza distincta, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

În aria de piață am identificat mai multe terenuri situate în intravilan scoase la vânzare, astfel:

| | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|
| Pret de vanzare | 39000 | 36000 | 33600 | 45220 | 28800 | 47432 | 42000 |
| Pret de vanzare (€ / mp) | 30 | 36 | 42 | 19 | 18 | 28 | 30 |
| Tip comparabila | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| Restricții legale | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| Condiții de finantare | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca |
| Condiții de vanzare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| Condiții de piata | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii | data evaluarii |
| Localizare | Dârlos | Medias Mosnei | Medias Stadionului | Medias limita Valea Lunga | Alma Dumbraveni | Medias Automecanica | Medias limita Valea Lunga |
| Categorie teren | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Suprafata mp | 1300 | 1000 | 800 | 2380 | 1600 | 1694 | 1400 |
| Deschidere la strada | 30 | 15 | 30 | 20 | 20 | | 20 |
| Topografie | plana | panta | plana | plana | plana | panta | plana |
| Drum acces | asfalt | pietruit | asfalt | pietruit | asfalt | pamant | pietruit |
| Utilitati disponibile | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la intrare | la 150 metri | la 200 metri |
| Zonare | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt |

Întrucât considerăm că există suficiente informații în piață despre comparabile, valoarea terenurilor evaluate va fi estimata utilizând metoda directa.

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

| Nr crt | Elemente de comparație | Teren evaluat | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | Pret de vanzare | | 39.000 | 36.000 | 33.600 | 45.220 | 28.800 | 47.432 | 42.000 |
| 2 | Pret de vanzare (€ / mp) | | 30 | 36 | 42 | 19 | 18 | 28 | 30 |
| 3 | Tip comparabila | | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| | Ajustare valoric | | -3,0 | -3,6 | -4,2 | -1,9 | -1,8 | -2,8 | -3,0 |
| | procentual | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| Condiții specifice tranzacției | | | | | | | | | |
| 4 | Drept de proprietate | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |

| Nr crt | Elemente de comparație | Teren evaluat | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| | transmis | | | | | | | | |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 5 | Restricții legale | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 6 | Condiții de finanțare | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca | cash/banca |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16 | 25 | 27 |
| 7 | Condiții de vânzare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| 8 | Condiții de piață | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 32,4 | 37,8 | 17,1 | 16,2 | 25,2 | 27,0 |
| Condiții specifice imobilului | | | | | | | | | |
| 9 | Localizare | Dârlos | Dârlos | Medias Mosnei | Medias Stadionului | Medias limita Valea Lunga | Alma Dumbraveni | Medias Automecanica | Medias limita Valea Lunga |
| | Ajustare valoric | | | -5,2 | -6,0 | -2,7 | | -4,0 | -4,3 |
| | procentual | | | -16% | -16% | -16% | | -16% | -16% |
| | Pret ajustat | | 27,0 | 27,2 | 31,8 | 14,4 | 16,2 | 21,2 | 22,7 |
| 10 | Categorie teren | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 27 | 27,22 | 31,75 | 14,36 | 16,20 | 21,17 | 22,68 |
| 11 | Suprafața mp | 1.574 | 1300 | 1000 | 800 | 2380 | 1600 | 1694 | 1400 |
| | Ajustare valoric | | -2,9 | -6,0 | -8,1 | 8,5 | 0,3 | 1,3 | -1,8 |
| | procentual | | | | | | | | |
| | Pret ajustat | | 24,1 | 21,2 | 23,7 | 22,9 | 16,5 | 22,5 | 20,9 |
| 13 | Topografie | plana | plana | panta | plana | plana | plana | panta | plana |
| | Ajustare valoric | | | 1,49 | | 1,60 | | 1,57 | |
| | procentual | | | 7% | | 7% | | 7% | |
| | Pret ajustat | | 24,1 | 22,7 | 23,7 | 24,5 | 16,5 | 24,0 | 20,9 |
| 14 | Drum acces | asfalt | asfalt | pietruit | asfalt | pietruit | asfalt | pământ | pietruit |
| | Ajustare valoric | | | 1,36 | | 1 | | 1,44 | 1,25 |
| | procentual | | | 6% | | 6% | | 6% | 6% |
| | Pret ajustat | | 24,1 | 24,1 | 23,7 | 25,9 | 16,5 | 25,5 | 22,1 |
| 15 | Utilități disponibile | la intrare | toate la intrare | toate la intrare | toate la intrare | toate la intrare | toate la intrare | la 150 metri | la 200 metri |
| | Ajustare valoric | | | | | | | 1,8 | 1,5 |
| | procentual | | | | | | | 7% | 7% |
| | Pret ajustat | | 24,1 | 24,1 | 23,7 | 25,9 | 16,5 | 27,3 | 23,7 |
| 16 | Zonare | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt | mixt |
| | Ajustare valoric | | | | | | | | |
| | procentual | | | | | | | | |

| Nr crt | Elemente de comparație | Teren evaluat | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 | Comp 6 | Comp 7 |
|--------|--|---------------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|
| | Pret ajustat | | 24,1 | 24,1 | 23,7 | 25,93 | 16,5 | 27,3 | 23,7 |
| | Prețul corectat (mii lei) | | 24,1 | 24,1 | 23,7 | 25,9 | 16,5 | 27,3 | 23,7 |
| | Ajustare totala neta | | -3 | -8 | -14 | 9 | 0 | 2 | -3 |
| | Ajustare totala neta (% preț vânzare) | | -10,74% | -25,73% | -37,43% | 51,65% | 1,85% | 8,20% | -12,29% |
| | Ajustare totala bruta | | 2,90 | 14,03 | 14,15 | 14,30 | 0,30 | 10,13 | 8,92 |
| | Ajustare totala bruta (% preț vânzare) | | 10,74% | 43,31% | 37,43% | 83,65% | 1,85% | 40,20% | 33,04% |

Ajustări aplicate :

Pentru caracteristicile superioare ale comparabilelor fata de terenul subiect au fost aplicate ajustări negative iar pentru caracteristicile inferioare s-a aplicat ajustare pozitiva.

1 ajustarea pentru tipul comparabilei

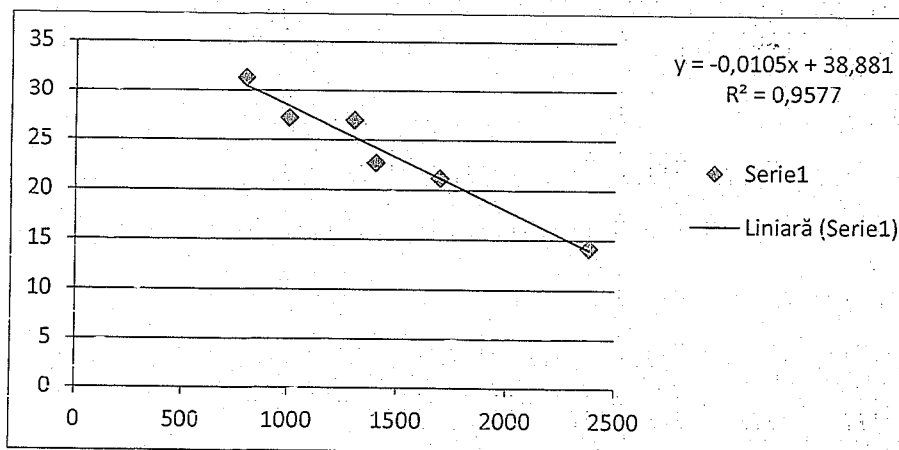
- Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor si reprezintă procentul estimat pe care un vânzător este dispus sa îl lase din prețul cerut.

2 ajustarea pentru localizare

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 2, 3, 4, 6 si 7, superioare din punct de vedere al localizării fata de subiectul evaluării. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 1, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1- comparabila 2)/ comparabila 2, respectiv $(27,0 - 32,4) / 32,4 = -0,16$ sau -16%

3 ajustarea pentru suprafată

- Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor. Ajustarea a fost calculata pe baza analizei grafice (metoda statistica). Pe baza graficului întocmit utilizând datele comparabilelor 1, 2, 3, 4, 6 si 7, am stabilit curba tendinței.



- Ajustarea a fost estimata cu ajutorul ecuatiei curbei tendinței astfel:

1. Pentru comparabila 1: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.300 \times (-0,0105) - 38,881 = -2,9$
2. Pentru comparabila 2: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.000 \times (-0,0105) - 38,881 = -6$
3. Pentru comparabila 3: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 800 \times (-0,0105) - 38,881 = -8,1$
4. Pentru comparabila 4: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 2.380 \times (-0,0105) - 38,881 = 8,5$
5. Pentru comparabila 5: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.600 \times (-0,0105) - 38,881 = 0,3$
6. Pentru comparabila 5: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.694 \times (-0,0105) - 38,881 = 1,3$
7. Pentru comparabila 5: $1.574 \times (-0,0105) + 38,881 - 1.400 \times (-0,0105) - 38,881 = -1,8$

4 ajustarea pentru topografie

- Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 2, 4 si 6. Ajustarea s-a calculat in funcție de comparabila 1, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1- comparabila 6)/ comparabila 6, respectiv $(24,1 - 22,5) / 22,5 = 0,071$ sau 7%

5 ajustarea pentru drum de acces

➤ Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 2, 4, 6 si 7. Ajustarea s-a calculat in functie de comparabila 1, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 1 - comparabila 2)/ comparabila 2, respectiv $(24,1 - 22,7) / 22,7 = 0,061$ sau 6%

6 ajustarea pentru utilitati

➤ Ajustarea a fost aplicata comparabilelor 6 si 7. Ajustarea s-a calculat in functie de comparabila 3, cea mai apropiata de subiectul evaluării. Formula de calcul a ajustării este: (comparabila 3 - comparabila 7)/ comparabila 7, respectiv $(23,7 - 22,1) / 22,1 = 0,072$ sau 7%

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluării a fost estimată ca fiind cea a proprietății comparabile 5 deoarece comparabilei 5 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustare totala bruta procentuala cea mai mica, 1,85%).

Valoarea estimata pentru metru pătrat de teren intravilan cu destinația curții-construcții este de **16,5 euro/mp**.

Valoarea estimata a terenului, prin metoda comparației directe este:

$$\text{➤ } 1.574 \text{ mp} \times 16,5 \text{ euro/mp} \Rightarrow 25.971 \text{ euro (129.300 lei)}$$

6.4. Aplicarea metodelor de evaluare

6.4.1 Abordarea prin piață

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

In aria de piață nu am identificat proprietăți similare vândute in ultimele 12 luni si nici proprietăți scoase la vânzare. Consideram ca nu este aplicabila metoda abordării prin piață pentru imobilul evaluat.

6.4.2. Abordarea 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 metode 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).

Abordarea prin venit cuprinde două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare 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.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.

Evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

Venitul brut efectiv (VBE) reprezintă venitul brut potențial ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Venitul net din exploatare – venitul rezultat după deducerea din venitul brut efectiv a tuturor cheltuielilor de exploatare aferente imobilului care cad în sarcina proprietarului.

Cheltuieli de exploatare – cuprind toate cheltuielile necesare pentru menținerea proprietății în condiții normale de funcționare și de generare a veniturilor estimate. Cuprind :

- *cheltuielile fixe* - trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial;
- *cheltuieli variabile* – se modifică în funcție de gradul de utilizare sau de volumul serviciilor prestate;
- *alocarea pentru înlocuiri* – alocare pentru înlocuirea periodică a unor componente ale clădirii care se deteriorează fizic într-o perioadă mai mică decât clădirea

În cheltuielile de exploatare nu se includ: taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Rata totală de capitalizare – reflectă raportul dintre venitul net anual împărțit la preț sau valoare

Rata de actualizare (rentabilitate) – se exprimă ca o rată compusă anual, în procente, și ia în considerare toate fluxurile de numerar așteptate a fi generate de proprietatea imobiliară.

În aria de piață nu am identificat proprietăți închiriate sau oferite pentru închiriere asemănătoare cu proprietatea supusă evaluării. Considerăm că nu este aplicabilă metoda abordării prin venit pentru imobilul evaluat.

6.4.3. Abordarea prin cost

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață
- b) abordarea prin venit
- c) abordarea prin cost

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe din aceste abordări.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

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

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

- construcții noi sau construcții relativ nou construite,
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora,
- construcții aflate în faza de proiect,
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri, în mod consecvent, în aplicarea acestei evaluării.

| | |
|-------------------------------|---|
| Cost de înlocuire | <i>Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale</i> |
| Costul de reconstruire | <i>costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.</i> |

Consideram ca nu este oportuna estimarea valorii proprietății prin aplicarea costului de reconstruire. Consideram ca pentru evaluarea proprietății, costul de înlocuire este mai potrivit și estimările noastre se bazează pe datele înscrise în catalogul editat de IROVAL .

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Metoda comparațiilor unitare | <i>Este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum</i> |
| Metoda costurilor segregate | <i>Constă într-o procedură de estimare a costurilor de construire, prin care costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.</i> |
| Metoda devizelor | <i>Generează o estimare a costului bazată pe un inventar detaliat al materialelor, manoperei și echipamentelor utilizate pentru construcția în cauză.</i> |

Metoda comparațiilor unitare se bazează pe costurile cunoscute ale structurilor similare, ajustate în funcție de condițiile pieței și diferențele fizice.

Metoda costurilor segregate constă în calcularea unui cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe și indirecte) pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul constructiv analizat, pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri.

Metoda devizelor constă în reflectarea cantității și calității tuturor materialelor folosite și toate categoriile de manopera necesare.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii cladirilor edificate pe proprietatea imobiliară evaluată vom folosi metoda costurilor segregate. Pentru calculul costurilor unitare am utilizat standardele de cost publicate de IROVAL în catalogul „*Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale*”.

Metoda costurilor segregate

Pentru stabilirea costului de înlocuire al construcțiilor am folosit metoda costurilor segregate.

Datele utilizate pentru estimarea costului de nou (costul de înlocuire) au fost preluate din Cataloagele

editate de IROVAL.

Costul de nou al construcțiilor, rezultat in urma calculelor este:

| | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|----------------|
| PROPRIETAR | Comuna Dârlos | IMOBIL | Casa de locuit |
| Descriere obiectiv: | Casa de locuit cu fundatie din beton, doua corpuri de cladire si etaj, inchideri perimetrare din caramida, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla ceramica, tamplarie exterioara din lemn cu geam simplu, usi exterioare din lemn cu geam simplu, fatada cu tencuiele driscuite si spoite cu var | | |
| Nivel de salarizare/coeficient | II / 1,018 | Grad seismic | VII |
| Adresa | Dârlos, str. Principala 133 | | |
| Data evaluarii | 22.04.2025 | Curs euro | 4,9774 |
| Sc demisol (MP)= | 23 | Sc parter (MP)= | 282 |
| | | Regim de inaltime | S+P+1E |
| | | Sdc (MP)= | 555 |
| Distanta/coeficient | <5 km / 1,000 | | |

| Nr crt | Tip sistem (simbol) | Suprafata construita (mp) | Cost / mp catalog | Total cost catalog | Corectie distanta | Corectie manopera | Cost total | Catalog / pagina |
|---|--|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | | |
| | | | | | 0,997 | 0,965 | F=CxDxE | |
| INFRASTRUCTURA | | | | | | | | |
| 1 | Subsol total - FSUBTOT | 23,00 | 3.328,60 | 76.557,80 | 0,997 | 0,9650 | 73.656,64 | CI / pag. 13 |
| 2 | Fundatii continui sub ziduri -FCBS V2 | 259,00 | 546,00 | 141.414,00 | 0,997 | 0,9650 | 136.055,12 | CI / pag. 11 |
| TOTAL | | | | | | | 209.711,76 | |
| STRUCTURA | | | | | | | | |
| 1 | Zidarie cărămidă grosime 30 - 7ZIDCAR30PS | 555,00 | 2.001,3 | 1.110.721,50 | 0,997 | 0,9650 | 1.068.630,71 | CI / pag. 16 |
| TOTAL | | | | | | | 1.068.630,71 | |
| Finisaj interior | | | | | | | | |
| 1 | Finisaj obișnuit fără scară - FOBFS | 555,00 | 2.566,40 | 1.424.352,00 | 0,997 | 0,9650 | 1.370.376,18 | CI / pag. 35 |
| TOTAL | | | | | | | 1.370.376,18 | |
| Instalatii electrice | | | | | | | | |
| 1 | Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi ELINGR | 555,00 | 322,20 | 178.821,00 | 0,997 | 0,9650 | 172.044,58 | CI / pag. 37 |
| TOTAL | | | | | | | 172.044,58 | |
| Instalatii sanitare | | | | | | | | |
| 1 | Chiuveță fontă + baterie amestec (sanitare obișnuite) - CHINOX | 3,00 | 3793,80 | 11.381,40 | 0,997 | 0,9650 | 10.950,10 | CI / pag. 37 |
| 2 | Cadă fontă + lavoar + WC (sanitare obișnuite) - CALAWC | 1,00 | 7365,50 | 7.365,50 | 0,997 | 0,9650 | 7.086,38 | CI / pag. 37 |
| TOTAL | | | | | | | 18.036,49 | |
| Instalatii incalzire | | | | | | | | |
| 1 | Încălzire convectoriatoare - INCELFS | 555,00 | 242,40 | 134.532,00 | 0,997 | 0,9650 | 129.433,91 | CI / pag. 37 |
| TOTAL | | | | | | | 129.433,91 | |
| Invelitori | | | | | | | | |
| 1 | Învelitoare țiglă profilată ceramică -INVTIG | 473,20 | 695,80 | 329.252,56 | 0,997 | 0,9650 | 316.775,53 | CI / pag. 35 |
| TOTAL | | | | | | | 316.775,53 | |
| Finisaj fatada | | | | | | | | |
| 1 | Finisaj cu tencuială driscuită și vinaron - FVINAR | 410,85 | 373,9 | 153.617,45 | 0,997 | 0,9650 | 147.796,12 | CI / pag. 36 |
| TOTAL | | | | | | | 147.796,12 | |
| TOTAL COST (CIB) | | | | | | | 3.432.805,27 | |
| TOTAL COST (CIB) LEI / MP | | | | | | | 6.185,23 | |
| TOTAL COST (CIB) FARA TVA | | | | | | | 2.884.710,31 | |
| TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI / MP | | | | | | | 5.197,68 | |
| TOTAL COST (CIB) EURO | | | | | | | 689.678,40 | |
| TOTAL COST (CIB) EURO / MF | | | | | | | 1.044,26 | |

Costul de nou, fara TVA, rezultat in urma calculelor este:

| Activ | Cost de nou | |
|----------------|-------------|---------|
| | lei | euro |
| <i>Cladire</i> | 2.884.710 | 579.562 |

6.4.1. Calculul deprecierei

Deprecierea este diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data efectiva a evaluarii si valoarea de contributie a constructiei la aceeasi data.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- *Metoda preluarii de piata* – acuratetea acestei metode depinde de disponibilitatea datelor pentru vanzari comparabile atat ale proprietatilor imobiliare cat si ale terenurilor libere.
- *Metoda varsta – durata de viata* – pentru a estima deprecierea totala, costul de nou se inmulteste cu raportul dintre varsta efectiva si durata totala de viata economica a constructiei;
- *Metoda segregarii* – prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza de depreciere, de determina amploarea acestora si se cuantifica pentru a determina valoarea ce se deduce din costul estimat de reconstruție sau inlocuire.

Pentru estimarea deprecierei cladirii rezidentiale evaluate vom utiliza metoda segregarii.

Deprecierea pe care o sufera o constructie este rezultatul a trei cauze majore care pot actiona separat sau impreuna:

1. *Deprecierea fizica* – uzura generata de folosirea regulata a cladirii si de impactul agentilor atmosferici asupra acesteia;
2. *Deprecierea functionala* – o deficiente a constructiei, materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei;
3. *Deprecierea externa* – afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii.

Deprecierea (uzura) fizică poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă

Cu ocazia inspectiei, pe baza datelor identificate in teren, a fost estimata deprecierea elementelor constructive astfel:

- Finisaje interioare – 85%
- Finisaje exterioare – 60%
- Instalatii electrice si sanitare – 90%
- Instalatii de incalzire – 90%
- Invelitori – 60%

Pentru deprecierea fizica a cladirii am avut in vedere constatarile din timpul inspectiei. Pentru stabilirea valorica a deprecierei recuperabile am inmultit valoarea fiecarui element constructiv, calculata pe baza catalogului IROVAL, cu procentul de depreciere estimat de evaluator cu ocazia inspectiei. Pentru stabilirea deprecierei nerecuperabile am utilizat formula de calcul:

*(Valoare element constructiv – Depreciere fizica recuperabila) * (Varsta efectiva/Durata de viata utila)*

Data punerii in functiune 01.01.1956
Data evaluarii 22.04.2025

1. Deprecierea fizica recuperabila a elementelor cu viata scurta

| Element | Cost de construire euro | Cost de reparare | Cost ramas |
|----------------------|----------------------------|------------------|------------|
| Finisaj interior | 1.151.577 | 978.840 | 172.736 |
| Instalatii electrice | 144.575 | 130.118 | 14.458 |
| Instalatii sanitare | 15.157 | 13.641 | 1.516 |
| Instalatii termice | 108.768 | 97.891 | 10.877 |
| Finisaj fatada | 124.198 | 74.519 | 49.679 |

abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, opinez ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare, asa cum se prezenta la data evaluarii, este de :

| Nr.crt | Denumire imobil evaluat | | Valoare totala | Valoare constructii | Valoare teren |
|--------|--|------|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Constructie si teren Strada Principala, nr. 133, Dârlos | lei | 530.988 | 401.688 | 129.300 |
| | | euro | 106.674 | 80.703 | 25.971 |

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatiilor in raport cu cursul valutar);
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

8. Estimarea redeventei minime pentru concesiunea imobilului

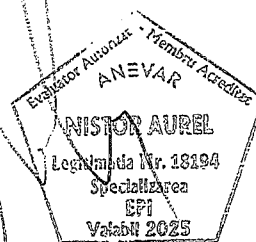
Avand in vedere prevederile art. 17 din Legea 50/1991 care precizeaza ca:” *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*” precum si prevederile art. 307 alin 5 din Codul Administrativ, redeventa minima anuala pentru concesiunea imobilului “*Clădire si teren intravilan*” situat in loc Dârlos, str. Principala, nr 133, jud. Sibiu, cod postal 557090 a fost calculate dupa formula:

Redeventa minima anuala = Valoare de piata imobil : nr.de ani prevazuti pentru recuperare, adica:

| | Element de calcul | lei | euro |
|---|----------------------------|---------|---------|
| 1 | Valoare de piata imobil | 530.988 | 106.674 |
| 2 | Numar ani prevazuti pentru | 25 | 25 |
| 3 | Redeventa minima anuala | 21.240 | 4.267 |

Pentru și în numele Nistor M Aurel PFA
 Evaluator EPI, EEM - ec. Nistor Aurel
 membru titular ANEVAR, legitimație 18194

Dârlos
 25.04.2025



9. Anexe

Anexa 1 - Extrase CF de informare

Anexa 2 - Fotografii proprietate

Anexa 3 - Date despre comparabile



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

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11731 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100188656873



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103103 Dârlos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Dârlos, Loc. Dârlos

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 103103 | 1.574 | Teren împrejmuit; |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|-------------------------------------|---|
| A1.1 | 103103-C1 | Jud. Sibiu, UAT Dârlos, Loc. Dârlos | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:282 mp; S. construita desfasurata:555 mp; Casa, S+P+E, construita in anul 1956 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 9149 / 17/04/2024 | | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr. 576 din anul 2008 emis de BNP Mia Axente; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI DÎRLOS OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100080/Dârlos, inscrisa prin incheierea nr. 3825 din 12/03/2008; (provenita din conversia CF 2245) | A1 |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI DÎRLOS OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100080/Dârlos, inscrisa prin incheierea nr. 3825 din 12/03/2008; | A1.1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

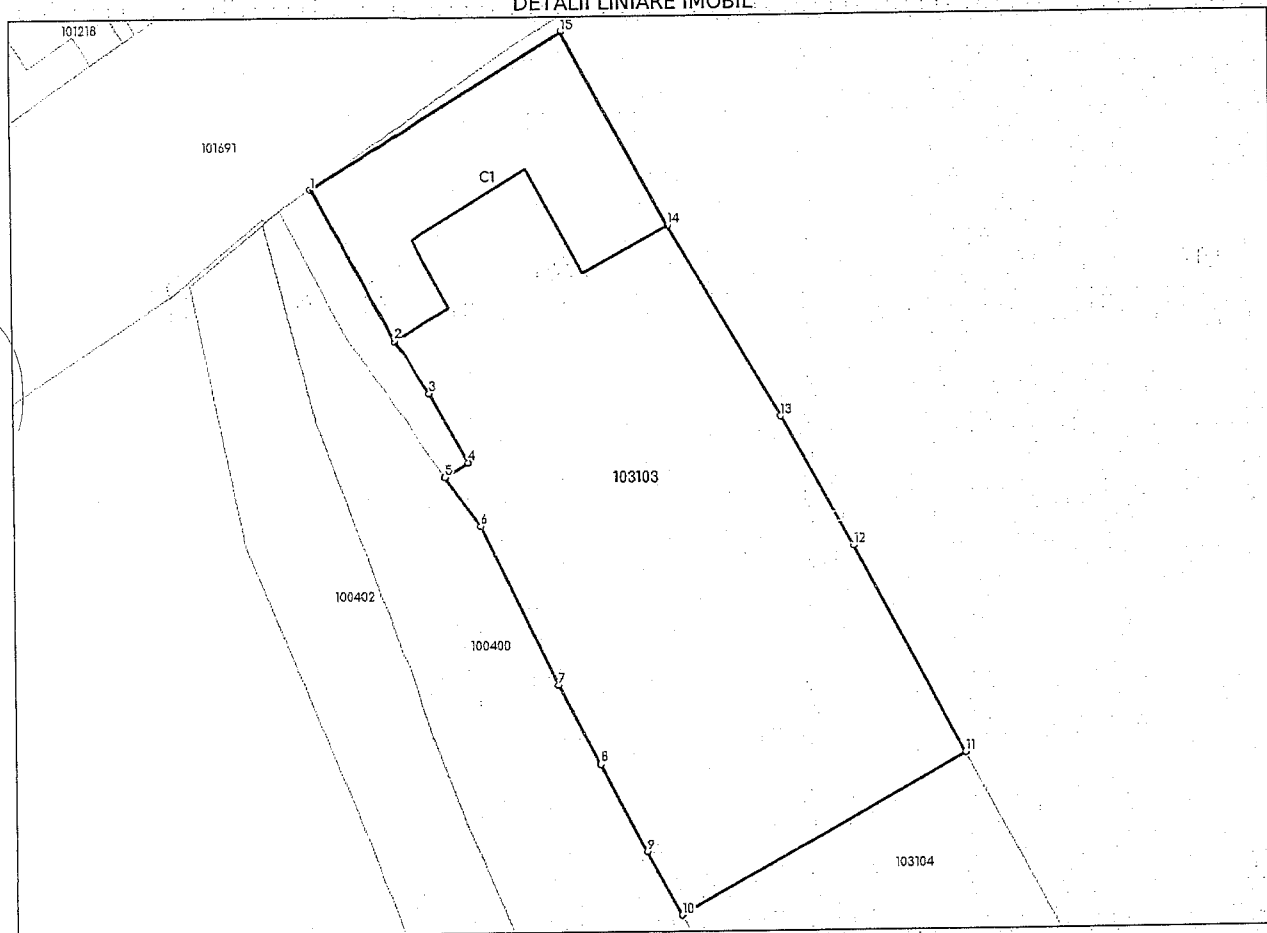
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 103103 | 1.574 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETĂLIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 1.264 | - | - | - | |
| 2 | arabil | DA | 310 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 103103-C1 | construcții de locuințe | 282 | Cu acte | S. construită la sol: 282 mp; S. construită desfășurată: 555 mp; Casa, S+P+E, construită în anul 1956 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 13.609 |
| 2 | 3 | 4.998 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 3 | 4 | 6.21 |
| 4 | 5 | 2.167 |
| 5 | 6 | 4.729 |
| 6 | 7 | 13.859 |
| 7 | 8 | 6.95 |
| 8 | 9 | 7.779 |
| 9 | 10 | 5.712 |
| 10 | 11 | 25.689 |
| 11 | 12 | 18.391 |
| 12 | 13 | 11.655 |
| 13 | 14 | 17.338 |
| 14 | 15 | 17.321 |
| 15 | 1 | 23.455 |

** 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.

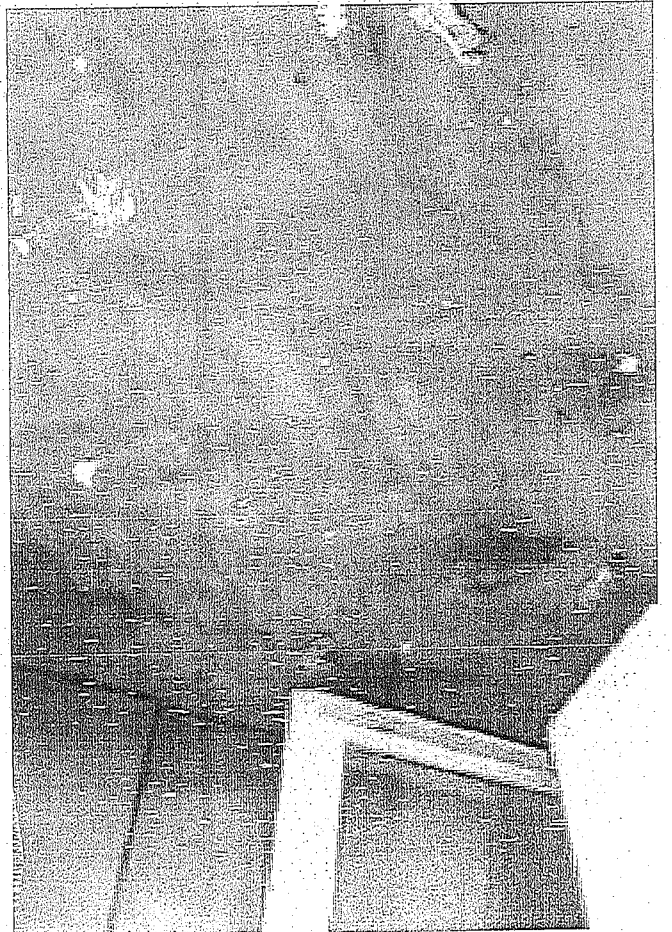
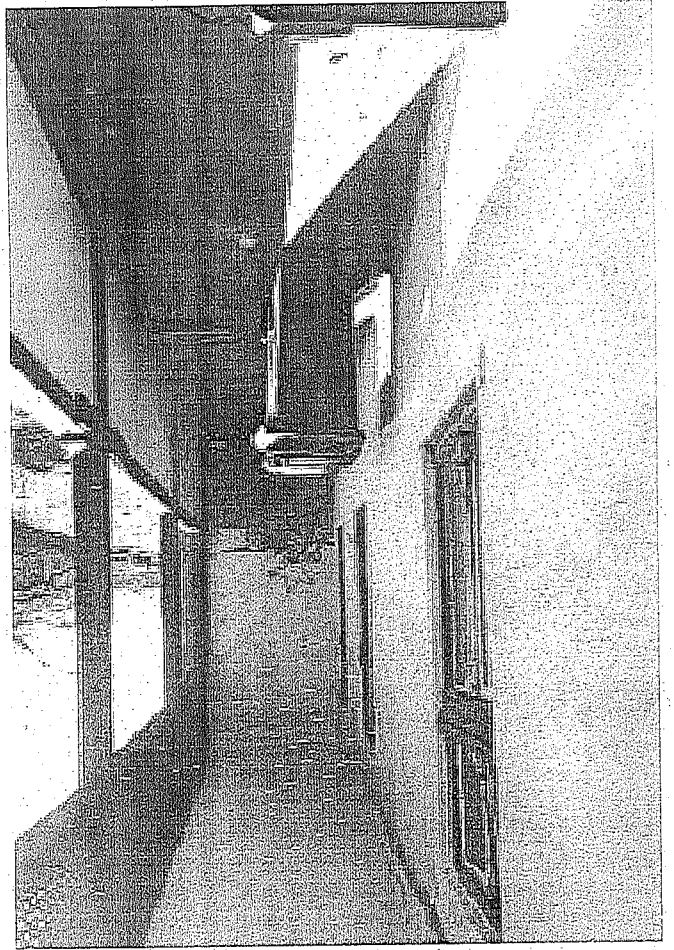
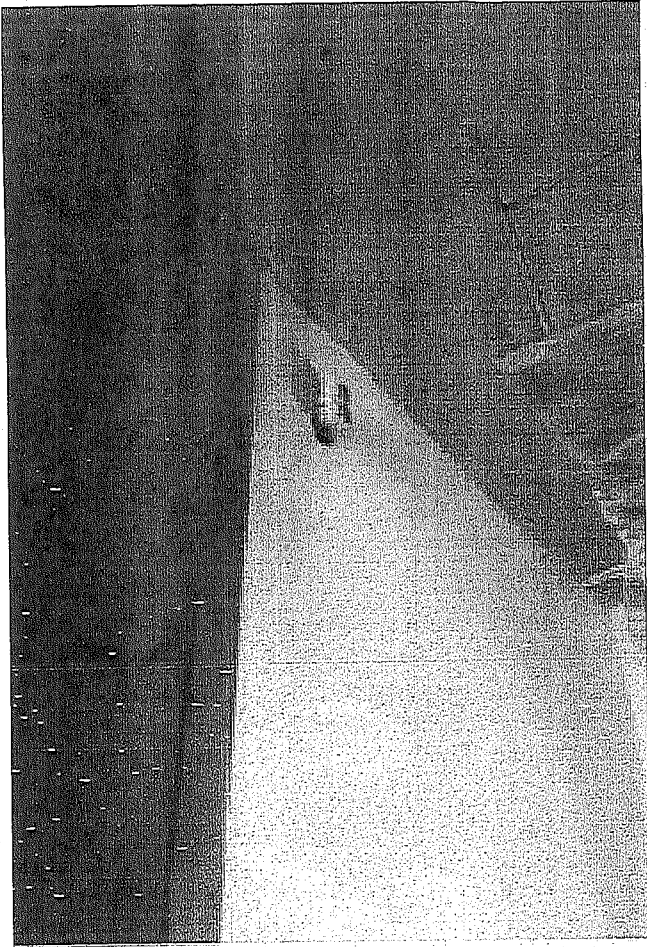
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

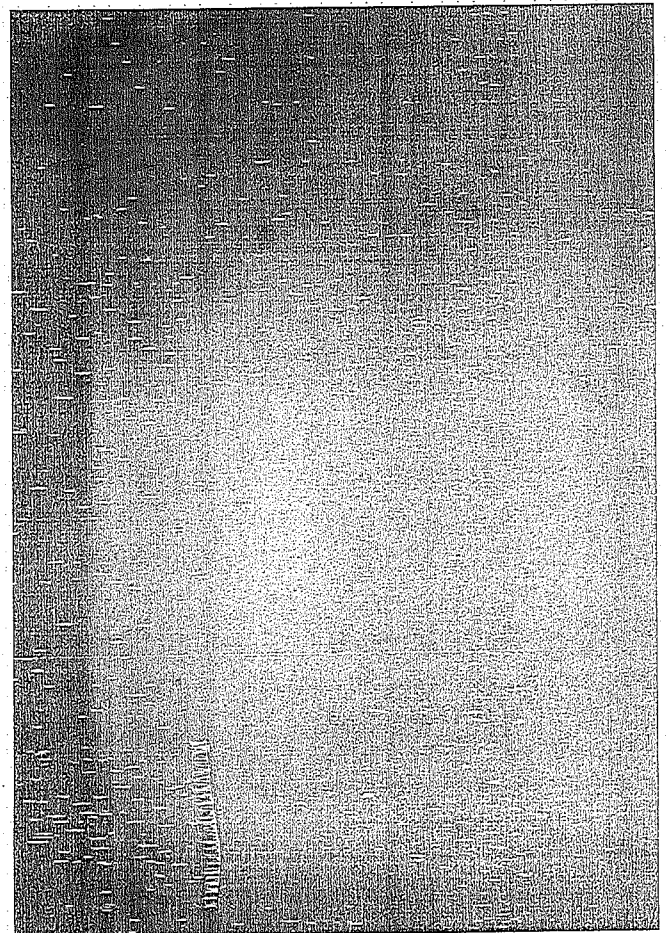
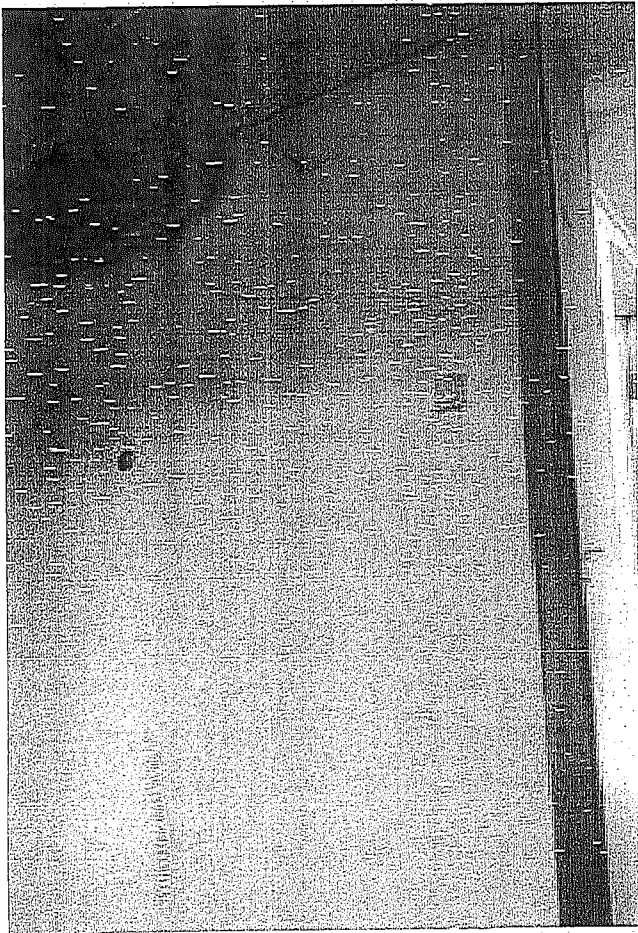
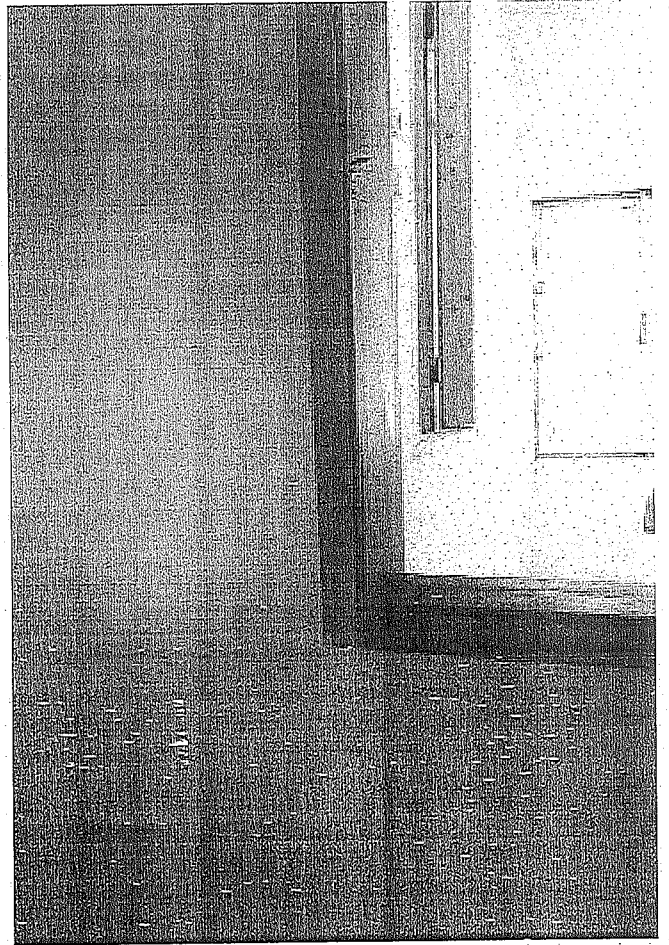
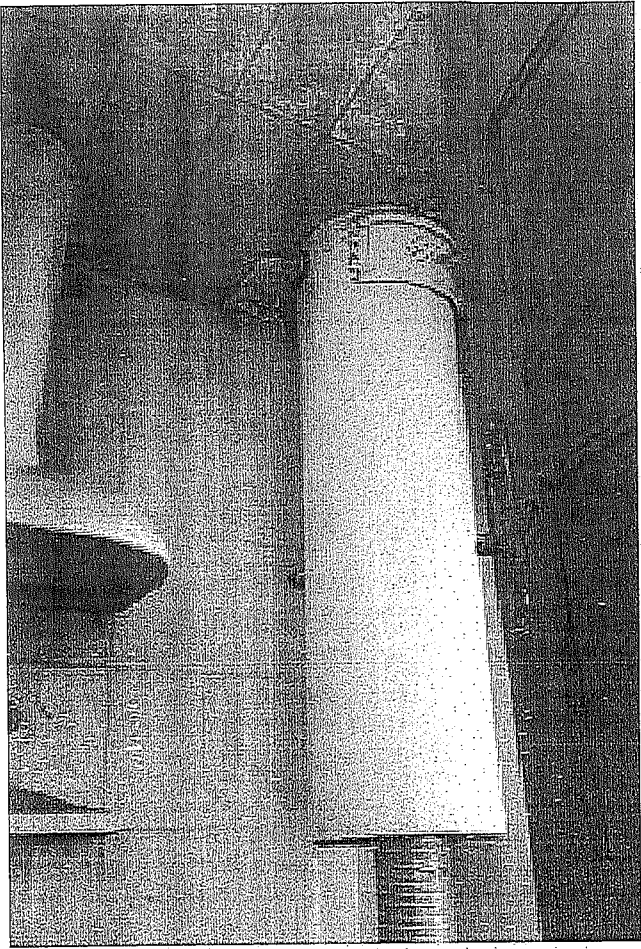
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

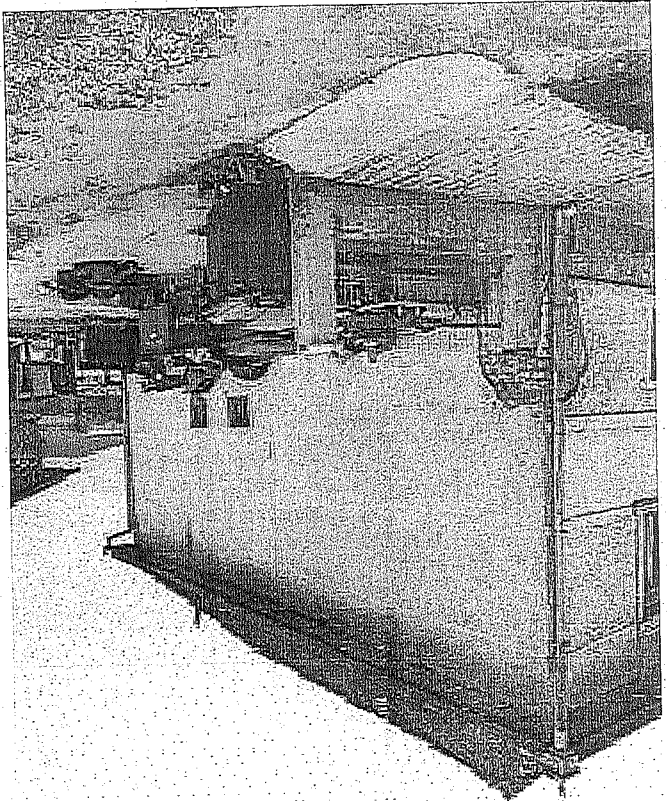
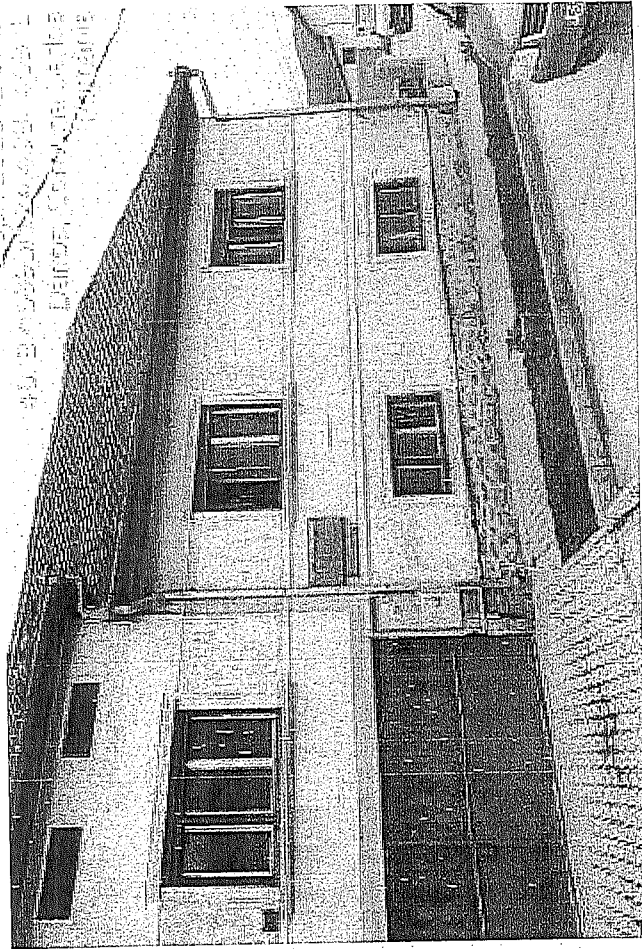
Data și ora generării,

22/04/2025, 15:30

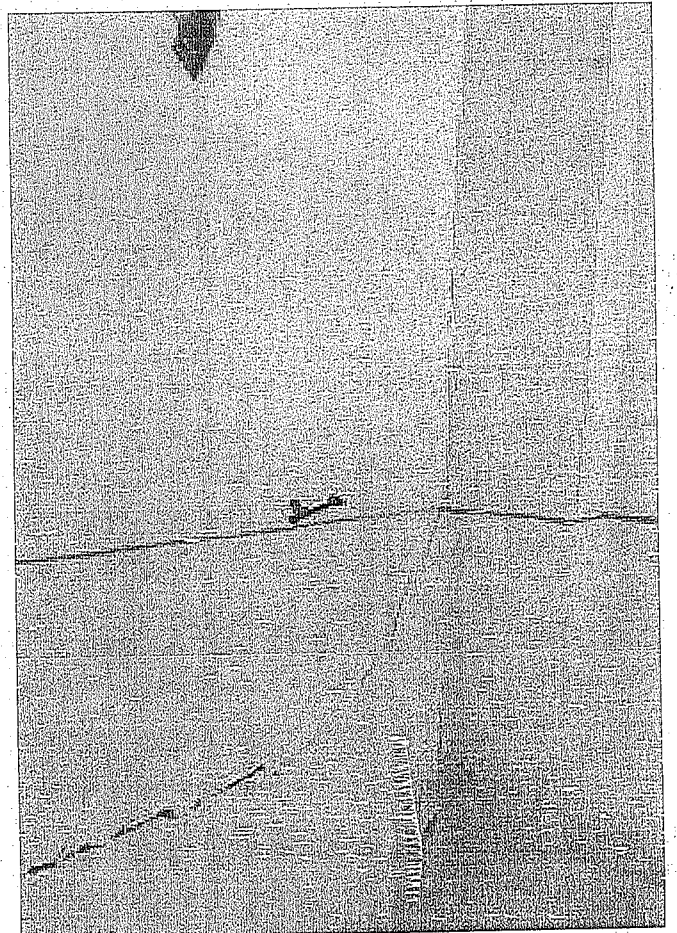
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platformă <http://epay.ancpi.ro>

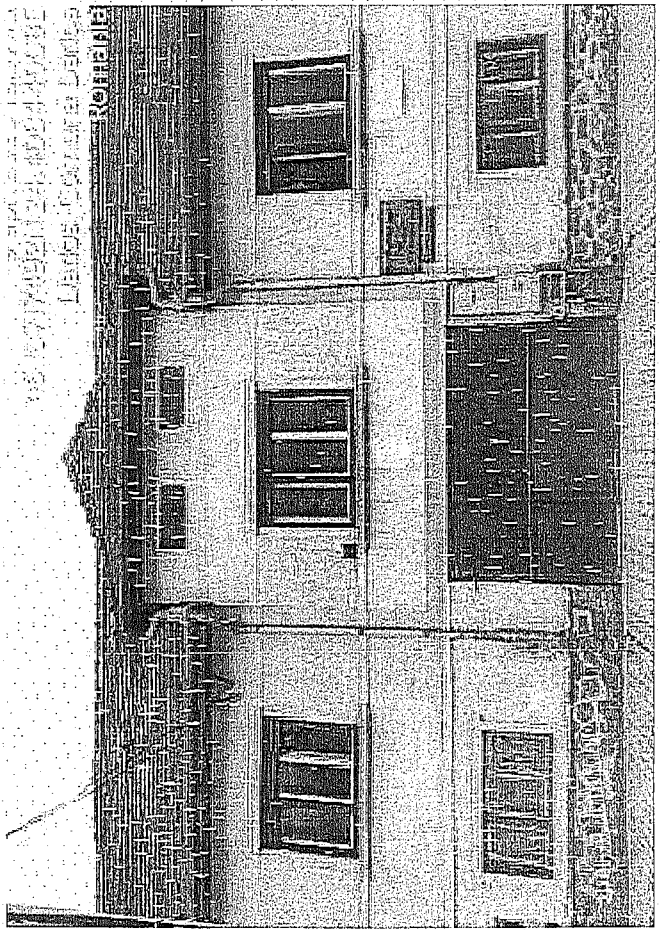
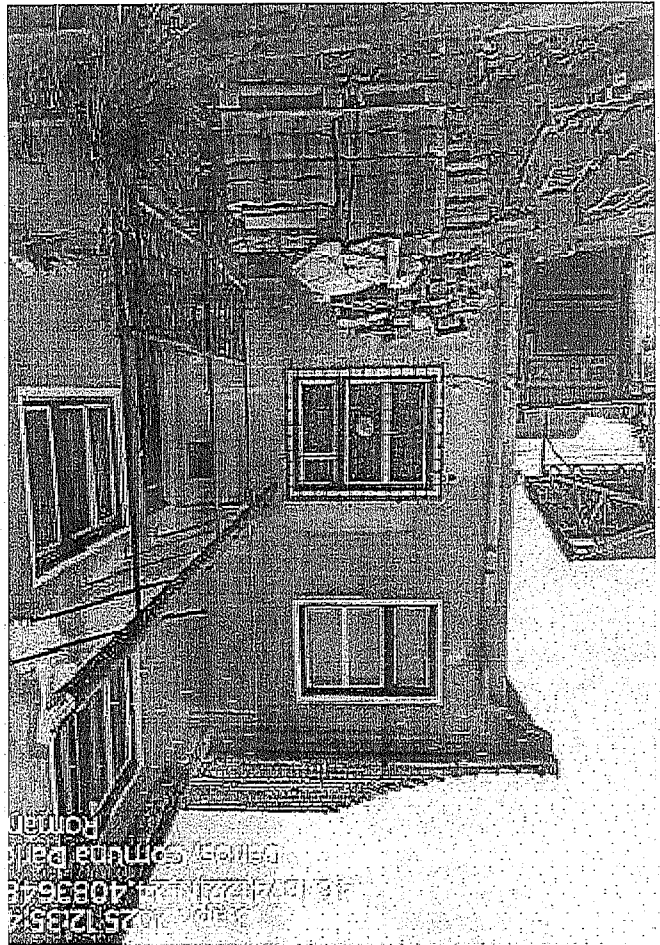
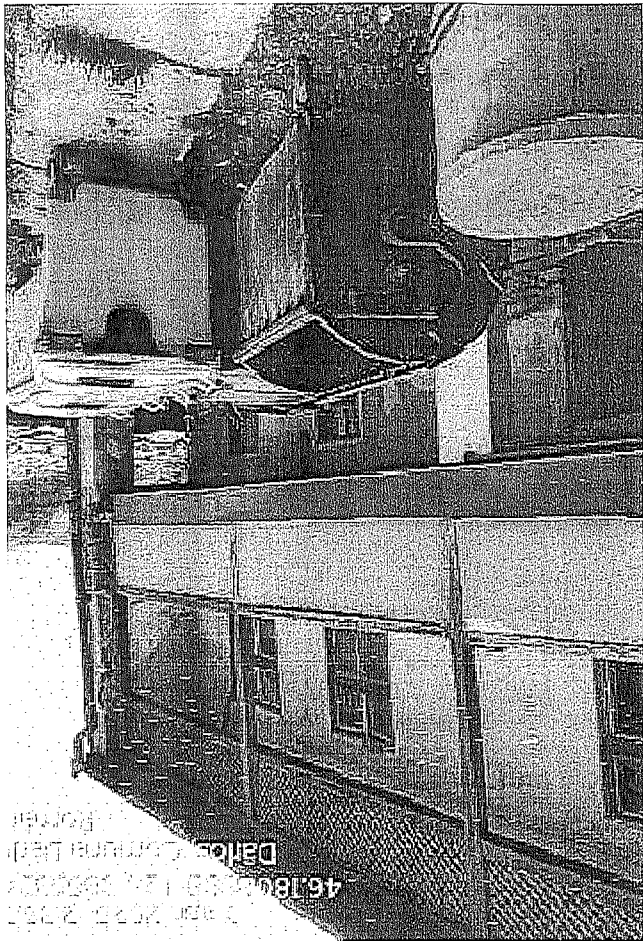


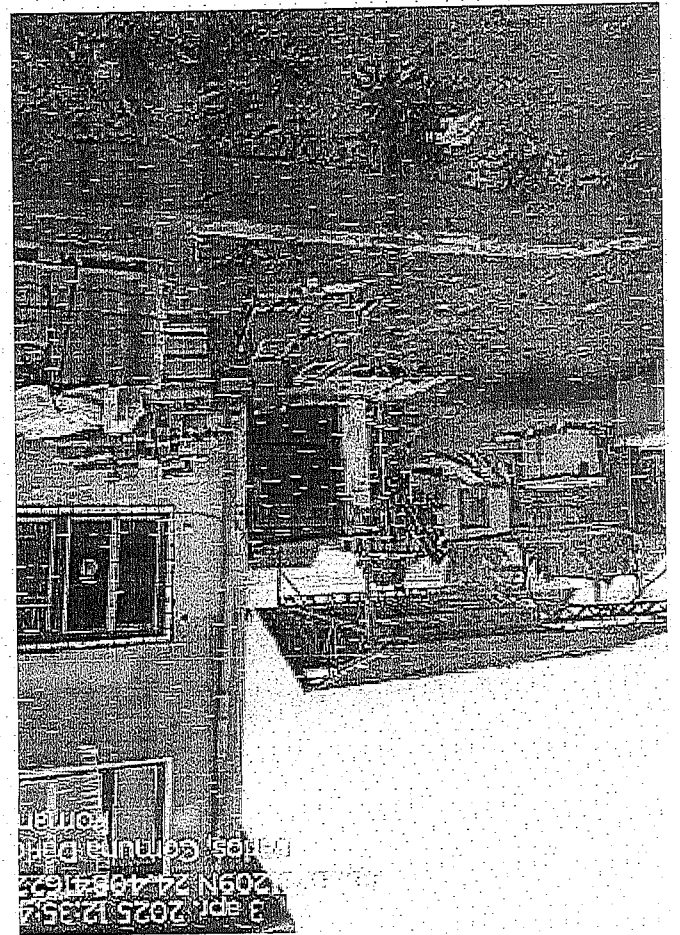
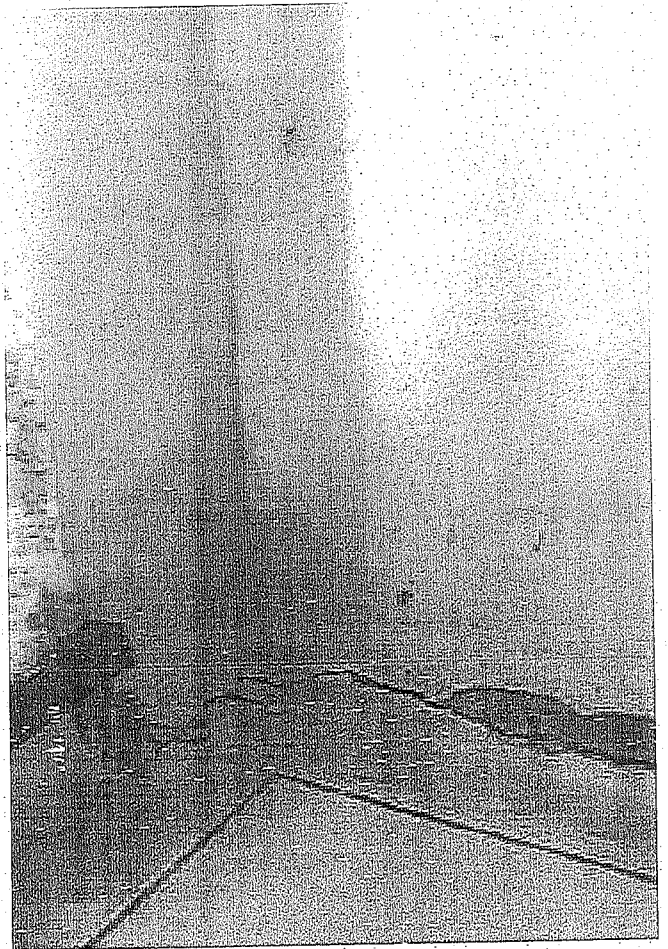
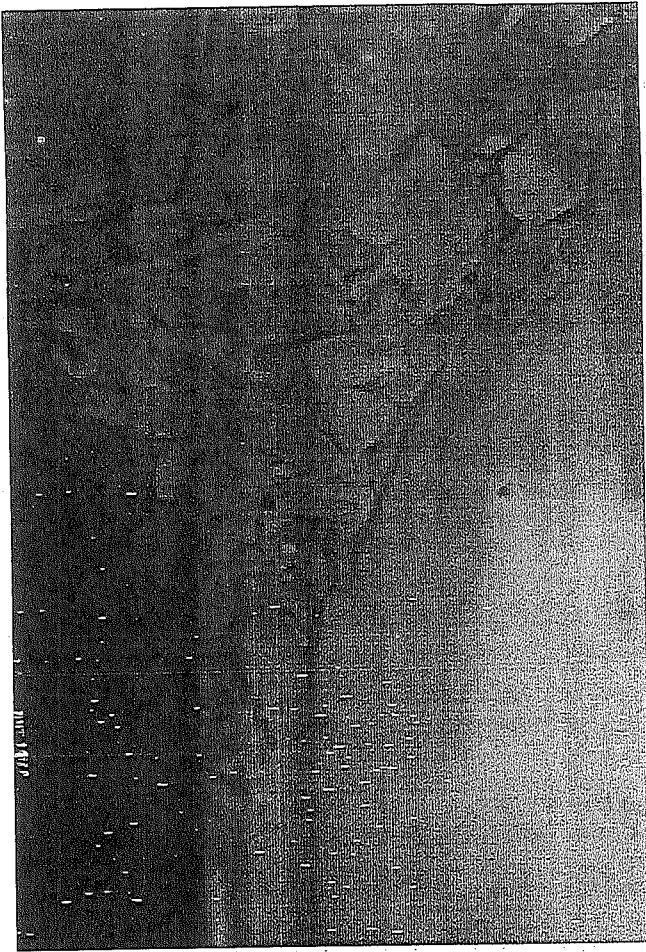


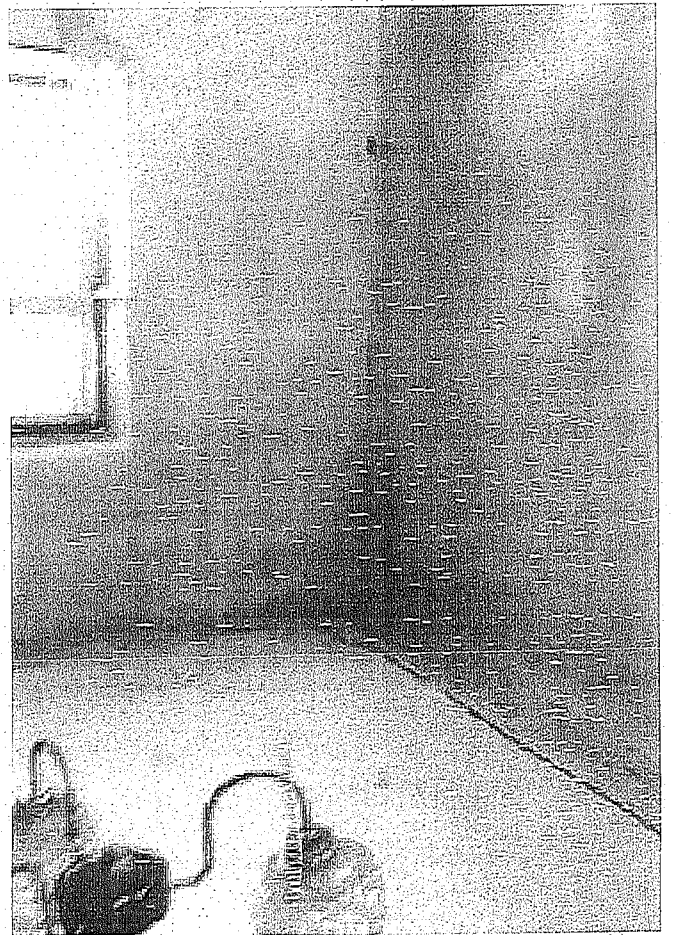
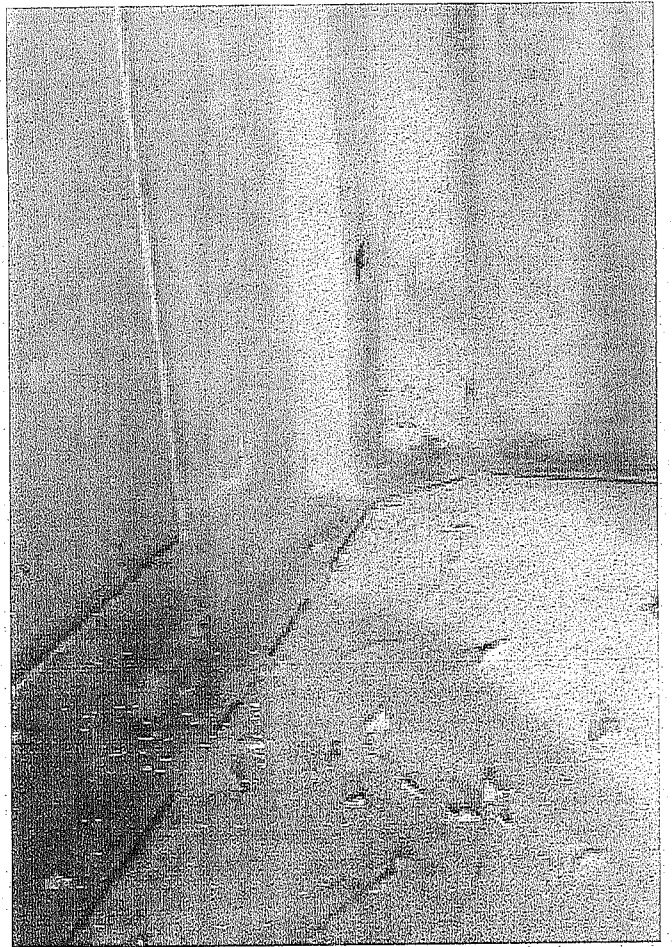


REAR VIEW OF BUILDING
SHOWING THE KITCHEN AREA
AND THE DOOR TO THE
REAR YARD









romimo.ro

Teren de vânzare intravilan intabulat Dârlos DJ 142E

Nicu Curcean
0748994240

30 EUR

Sibiu, Darlos [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/21/2025 6:16:12 PM



1 / 10



Specificații

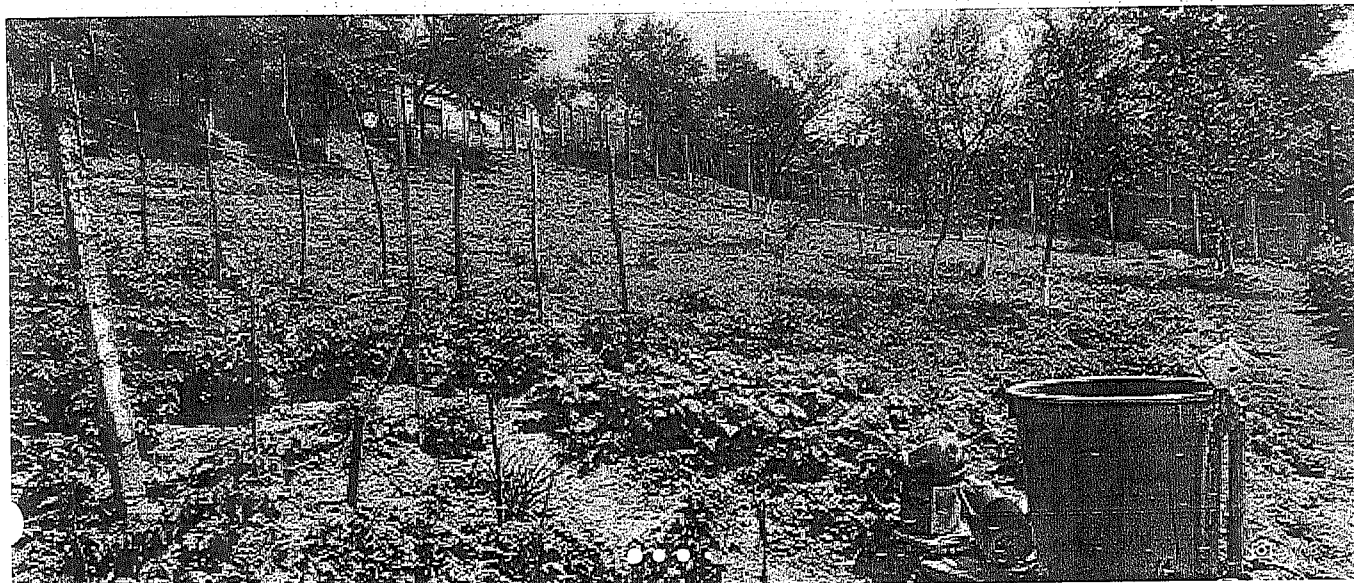
Suprafata terenului 1300 m²

Descriere

Teren de vânzare intravilan intabulat Dârlos DJ 142E, se dezmembrează suprafața dorită la cerere, plantație de mur și zmeură.
inf tel

[Vizualizări: 9](#)[Raportează](#)[Fă ofertă](#)

Anunțuri recomandate



📷 Toate imaginile (8)

Vand teren ptr casa

36 € 0 €/m²

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 1000m²

| | |
|------------------|---------------------|
| Tip teren: | fără informații |
| Localizare: | fără informații |
| Suprafață utilă: | 1000 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | fără informații |
| Împrejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |

Descriere

Mesaj


22.04.2025, 19:40

1 000 m², teren de vanzare - Sibiu (judet), Medias - 8740553 • www.storia.ro

Vand teren de casa ..cu suprafata de 1000 metri patrati..terenul este dezmembrat in doua parcele de 500 ptr cine vrea doar o parcela..terenul se afla in zona linistita ..cu soarele in fata 80 din zi..actele la zi..are toate utilitatiile la poarta...inf telefon..rog seriozitate si ofer.. telefon [Contactează](#) ..situat str. SOCULUI in cartierul Mosnei..

Mai puțin 

ID: 8740553

 Raportează


 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.


Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|------------|-------------------------|--------|
| 2.09.2024 | Modificare de preț | 36 EUR |
| 26.06.2024 | Anunțul a fost publicat | 37 EUR |


65 vizualizări


0 salvări

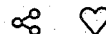
 Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta



Agentia imobiliara Casa de Vis Medias >

< Inapoi



2/4

📷 Toate imaginile (3)

📐 Schiță

📺 Video

Teren intravilan - zona Stadionului - Mediaș

33 600 €

42 €/m²

📍 Medias, Sibiu

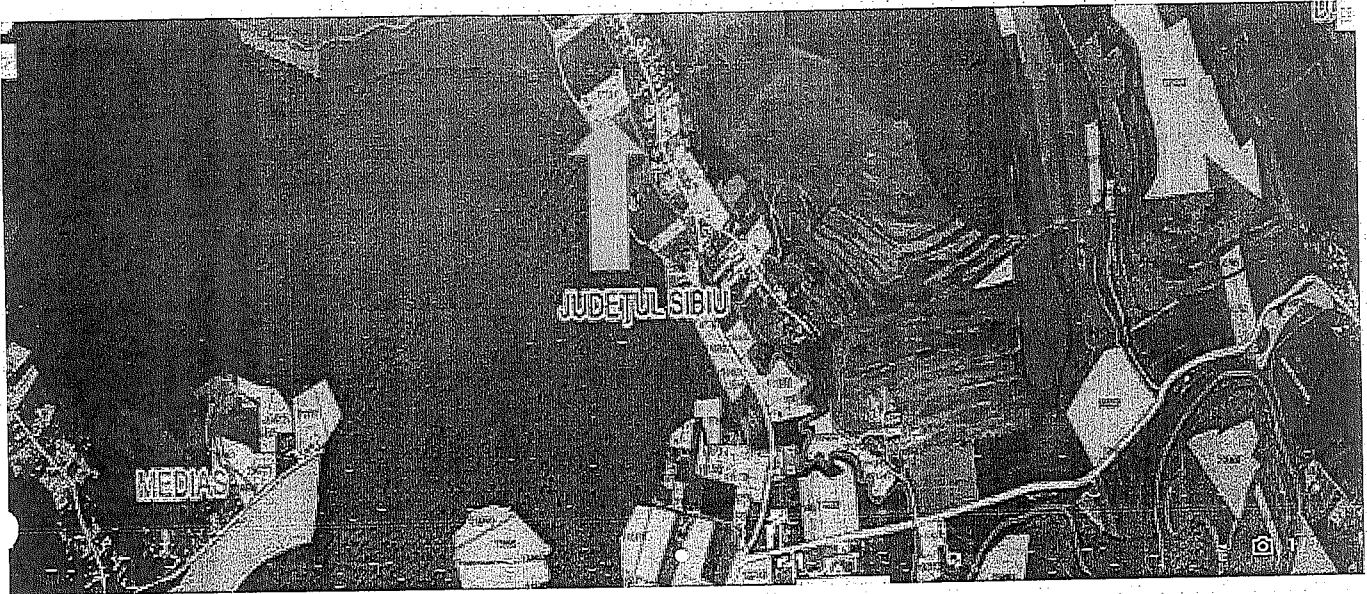
Teren de vânzare

📏 800m²

| | |
|------------------|--------------------|
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | urbana |
| Suprafață utilă: | 800 m ² |
| Dimensiuni: | 22,65*35 m |
| Gard: | nu |
| Tip acces: | asfaltat |
| Imprejurimi: | padure |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |

Mesaj

Sună



📷 Toate imaginile (1)

Vand teren 2380 mp / zona Uzina de apa

19 € 0 €/m²

0766 265 995
Costea Loredana

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 2380m²

| | |
|------------------|---------------------|
| Tip teren: | fără informații |
| Localizare: | fără informații |
| Suprafață utilă: | 2380 m ² |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | fără informații |
| Împrejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |

Mesaj

Sună

Vand teren intravilan in Medias, constructibil, in suprafata de 2.380 mp, imprejmuit, zona racordata la retelele de utilitati, regim de inaltime P+2+M, avand o deschidere de 20 m la drum. Acesta se afla intr-o zona in plina dezvoltare, langa Uzina de Apa, langa padure. Terenul este traversat pe una din laturi de un parau. Utilitati aflate pe parcela: curent electric. Detinem extras CF si Certificat de urbanism. Pretul este de 19 eur/mp, negociabil. Mai multe informatii la telefon.

Mai putin ^

ID: 8835815

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Pret |
|-----------|-------------------------|--------|
| 7.08.2024 | Anunțul a fost publicat | 19 EUR |

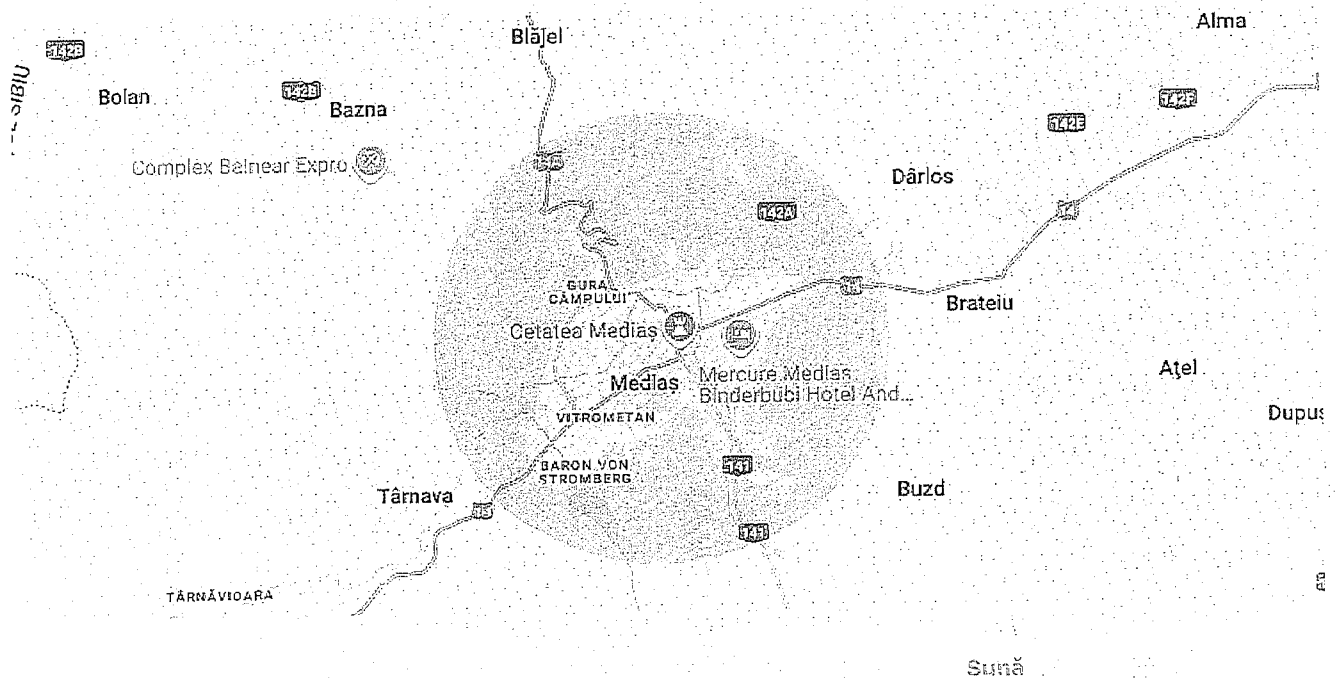
93 vizualizări

0 salvări

Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Teren Alma

Raluca Istrate
0744.329.003

18 EUR negociabil

Sibiu, Medias [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/12/2025 8:32:03 PM



Descriere

PF vând teren intravilan Alma Dumbrăveni (gara Atel), cca 8km din Medias (drumul European catre Sighisoara) .Suprafată totală 1.600 mp, cu utilitățile la drum (gaz, curent, apă, canal, fibra optica).Preț extrem de avantajos, negociabil!

Vizualizări: 252

Raportează

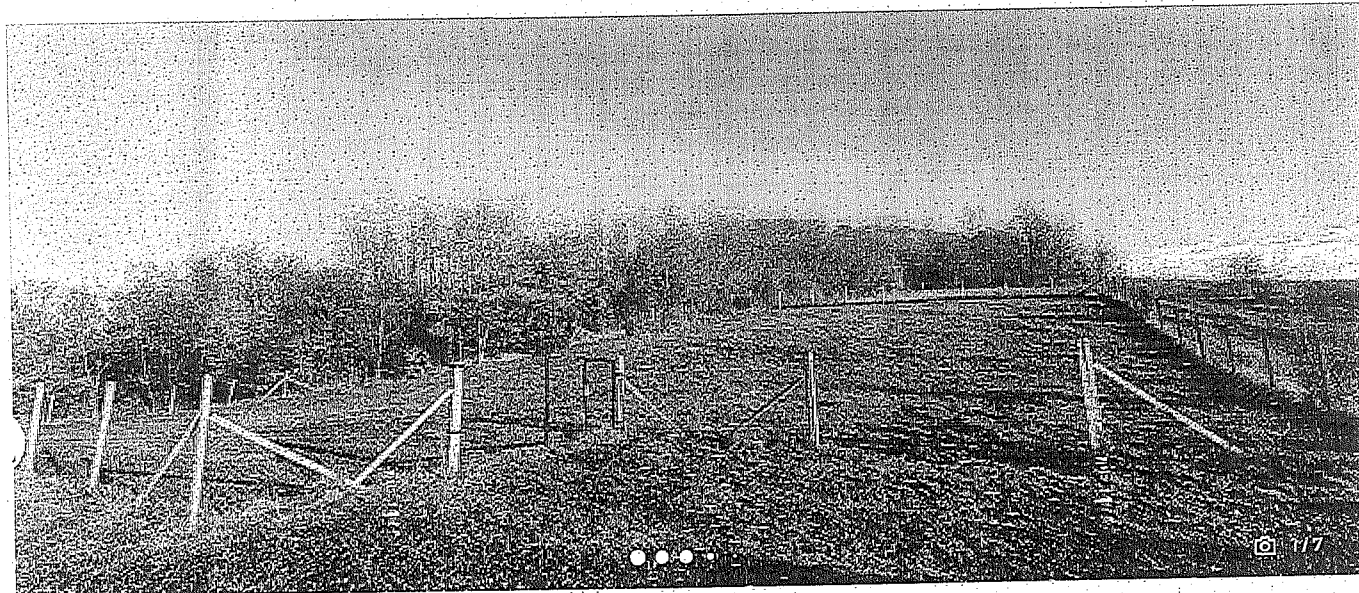
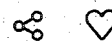
Fă ofertă

Anunțuri recomandate



Agentia imobiliara Casa de Vis Medias >

< Înapoi



📷 Toate imaginile (7)

Vânzare teren - zona Automecanica, Intravilan, 1694 mp

47 432 €

28 €/m²

📍 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

📏 1694m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

1694 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

Mesaj

- electricitate
- gaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Oferim spre vânzare un teren cu o suprafață generoasă de **1694 mp**, situat în zona **Automecanica**. Proprietatea se află în intravilan, având destinație arabilă și beneficiază de un cadru natural încântător.

Utilitățile (*gaz metan, energie electrică*) sunt disponibile la *aproximativ 150 de metri distanță*, asigurând acces facil la resursele necesare.

Proprietatea este **imprejmuată**, oferind intimitate și securitate.

Acest teren reprezintă o oportunitate ideală pentru cei interesați de construcții rezidențiale sau proiecte agricole într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Accesul facil la utilități adaugă valoare și versatilitate acestui lot.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon **Contactează** sau la **sediul agenției imobiliare "Casa de Vis" din Medias, str. I. Gh. Duca, nr. 2, jud. Sibiu.**

Investiți în viitorul dumneavoastră cu acest teren bine situat în zona Automecanica!

Comisionul perceput la cumpărare de către agenția noastră este de 2%.


Cu considerație,

Broker imobiliar Crișan Ioan

Agentiacasadevis.ro

Mai puțin ^

ID: 8363707

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|------------|---------------------------|------|
| 22.08.2024 | Anunț republicat | - |
| 12.08.2024 | Anunțul a fost dezactivat | - |
| 29.07.2024 | Anunț republicat | - |
| 5.02.2024 | Anunțul a fost publicat | - |

*Poți accesa istoricul anunțurilor, inclusiv modificările prețurilor din ultimele 12 luni.

Mai mult v



145 vizualizări





0 salvări

Romeo Lapadat
0740210307

Se vinde intreaga suprafata sau poate fi vandut pe doua parcele
Parcela 1 cu suprafata de 1400 mp
parcela 2 cu suprafata de 8.600 metri patrati

1/4

 Toate imaginile (3)


 Schiță

Teren intravilan 10000mp

30 € 0 €/m²

 Medias, Sibiu

Teren de vânzare

 10000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Suprafață utilă:

10000 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Mesaj

Sună

Descriere

Agentia Imobiliara Rial va ofera spre vanzare **TEREN INTRAVILAN**, situat in Medias, zona Valea Lunga.

Teren excepțional, ideal pentru dezvoltatori și investitori,

Mai mult

ID: 8649115

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

| Data | Modificare | Preț |
|------------|-------------------------|--------|
| 17.05.2024 | Anunțul a fost publicat | 30 EUR |

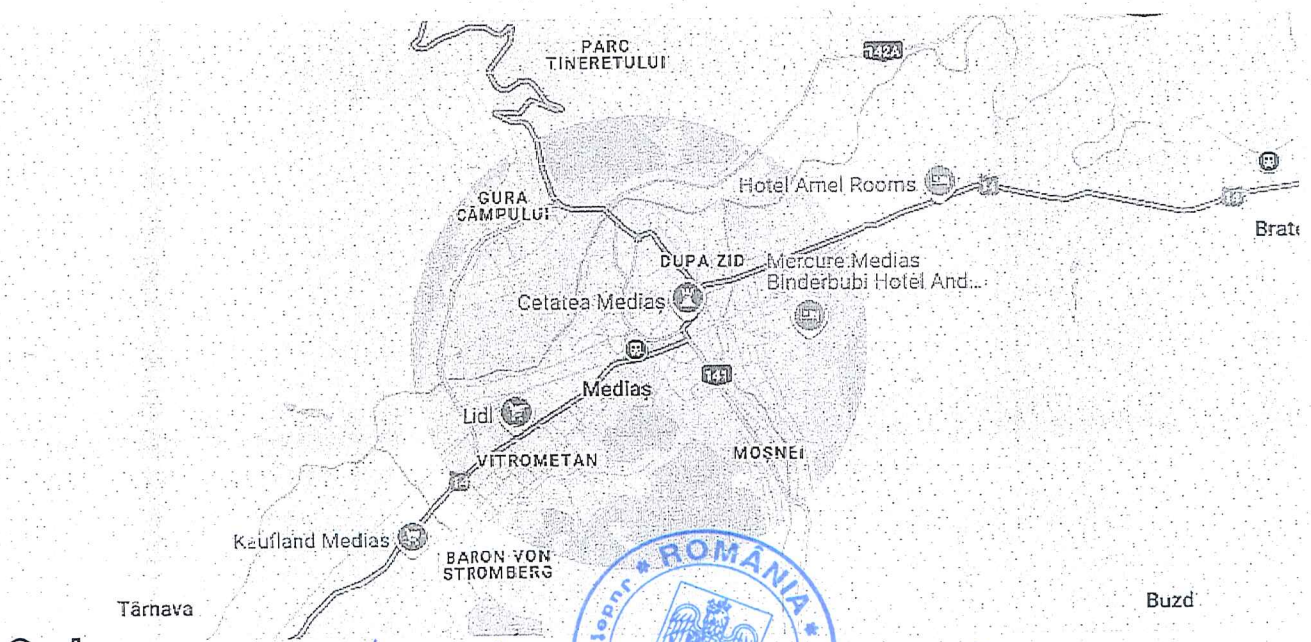
162 vizualizări

0 salvări

Statisticile cu privire la anunțuri conțin date colectate începând cu 13.02.2025. Istoricul și statisticile sunt actualizate la fiecare 24 de ore.

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Președintele de sedință



*Coștase Ancașă,
Sună
secretar general al comunei*

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și teren intravilan în suprafața de 1.574 mp, înscris în CF nr. 103103 Darlos și a unui teren intravilan-agricol în suprafața totală de 2.203 mp, înscris în CF nr. 103104 Darlos aparținând domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ la nr.133

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI – Anexa 1

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI - Anexa 2

III. CONTRACT DE CONCESIUNE– MODEL ORIENTATIV- Anexa 3

IV. FORMULARE și MODELE DE DOCUMENTE - Anexa 4

CAIET DE SARCINI

privind procedura pentru concesionarea prin licitatie publica a unui imobil compus din constructii si teren intravilan in suprafata de 1.574 mp, inscris in CF nr. 103103 Darlos si a unui teren intravilan-agricol in suprafata totala de 2.203 mp, inscris in CF nr. 103104 Darlos apartinand domeniului public al Comunei Darlos, situate administrativ la nr.133

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat în vederea concesionării imobilului construcții (înscris în CF nr. 103103 Darlos, 103103-C1 in suprafata de 282 mp) si teren în suprafață totală de 1.574 mp, compus din curți construcții – 1.264 mp, arabil - 310 mp. si teren intravilan-agricol in suprafata totala de 2.203 mp, inscris in CF nr. 103104 Darlos situate in intravilanul localitatii Darlos la numarul administrativ 133,.

1.2. Imobilele supuse concesiunii se află în zonă cu caracter mixt, respectiv rezidențial și industrial, situat administrativ la nr. 133 in localitatea Darlos.

Imobilele dispun de toate utilitățile edilitare zonei, energie electrică, gaze naturale, rețea de apă (la limita proprietatii), rețea de canalizare (in curs de finalizare), rețea de telefonie, cablu și internet.

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin CF nr. 103103 Darlos si 103103-C1, compus din curți construcții — 1.264 mp, arabil - 310 mp., si CF nr. 103104 Darlos teren intravilan-agricol in suprafata totala de 2.203 mp., situate in intravilanul localitatii Darlos la numarul administrativ 133.

1.4. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur: terenul concesionat identificat prin CF nr. 103103 Darlos, constructie identificata prin CF nr. 103103 Darlos, 103103-C1 in suprafata de 282 mp terenul concesionat identificat prin CF nr. 103104 Darlos si care revin de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

- bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini:

- bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului: investiții realizate și utilizate de concesionar

.....

1.5. Imobilele identificate prin CF nr. 103103 Darlos si CF nr. 103104 Darlos, vor fi utilizat de beneficiar in scopul declarat in oferta.

1.6. Predarea – primirea imobilelor se va face pe bază de proces verbal în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri sunt următoarele:

2.2. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

2.3. Dispozițiile art. 108 din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărăsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: b) concesionate”

2.4. Dispozițiile art. 314 din Codul administrativ coroborate cu art. 362 alin. (1), alin. (3).

3. DURATA CONCESIONĂRII

3.1. Durata concesionării imobilelor identificate prin CF nr. 103103 Darlos si CF nr. 103104 Darlos va începe la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune și va fi de 45 ani.

3.2. Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat numai după împlinirea unui termen de 20 zile la data realizării comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

3.3. Durata concesionării va fi de 45 ani cu posibilitate de prelungire cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

4. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ ȘI GARANȚII

4.1 Prețul de pornire al licitației:

Prețul de pornire la licitație este de **28.916 lei/an (5.809 euro/an)**, din care:

- redeventa teren – **5.172 lei/an (1.039 euro/an)**,

- redeventa constructii – **16.068 lei/an (3.228 euro/an)**,

- redeventa teren – 7.676 lei/an (1.542 euro/an)

la un curs EURO/LEI de 4,9774 lei pentru 1 EURO, valabil pentru data de referință a evaluării, 25.04.2025, stabilit în Rapoartele de evaluare nr.17/25.04.2025 și nr.18/25.04.2025, întocmite de către Nistor M Aurel PFA, evaluator autorizat ANEVAR.

Prețul de adjudecare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.

Prețul de pornire și garanția de participare la licitație au următoarele valori:

Valoare de piață Euro/an - **5.809**

Garanția de participare la licitație - 10% din prețul bunului licitat calculat la nivelul prețului de pornire al licitației garanția de participare în valoare de **580,9 euro** se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare.

Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua emiterii facturii, în maxim 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a imobilului construcții și teren, dar nu mai târziu de data autentificării contractului.

4.2 Natura și cuantumul garanției solicitate de autoritatea contractantă Garanția de participare Ofertanții vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10 % calculat la nivelul prețului de pornire al licitației, în valoare de **580,9 euro** și se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare, valoare rezultată din Rapoartele de evaluare nr.17/25.04.2025 și nr.18/25.04.2025, întocmite de către Nistor M Aurel PFA, evaluator autorizat ANEVAR.

Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare la licitație este obligatorie, sub sancțiunea anulării procedurii de atribuire și se calculează conform prevederilor art. 363 (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare” Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.”

Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Garanția de participare stabilită, reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii

de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesionare.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.3. Neseemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

4.4. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat imobilele, se va elibera în baza unei solicitării scrise, în contul consemnat în cerere.

Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, acesta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului – după caz.

La încheierea contractului de concesiune, concesionarul /ofertantul declarat câștigător are obligația

- constituirii garanției de bună plată a redevenței la Contract, egală cu 90%, din redevența datorată pentru 1 an de zile.

4.5. Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii

4.6. Garanția de bună plată se achită în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Medias.

4.7. Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

4.8. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună plată, concedentul are obligația de a notifica acest fapt concesionarului.

4.9. În cazul în care garanția de bună plată a fost diminuată prin executarea sa de către concedent, concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care concedentul a notificat diminuare.

4.10. La încetarea contractului, concedentul va restitui garanția de bună plată în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de concesionar, concedentului.

4.11. Plata redevenței se face în tranșe egale, trimestriale, începând cu data 01 a lunii următoare semnării contractului, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs.

4.12. Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în quantumul stabilit pentru creanțe fiscale.

4.13. Neplata redevenței aferente a 2 (două) trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, respectiv încetarea concesiunii și activarea clauzelor complementare din contract.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

4.14. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

4.15. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

4.16. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat.

4.17. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică; .

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

4.18. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului.

4.19. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

4.20. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

4.21. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

4.22. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

4.23. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

4.24. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile concesionate.

4.25. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

4.26. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului.

Drepturile concedentului

4.27. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

4.28. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

4.29. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

4.30. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

4.31. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

4.32. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

4.33. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

4.34. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire.

4.35. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma

despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

4.36. Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație.

Obligațiile concedentului

4.37. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a terenului; Concedentul are obligația să predea bunurile, în stadiul fizic în care se găsește, către concesionar, în baza unui proces verbal de primire – predare, în maxim 30 de zile de la înregistrarea contractului de concesionare.

4.38. Concedentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

4.39. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4.40. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

4.41. Fără a aduce atingere prevederilor de la punctul 4.40, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4.42. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 4.41., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

4.43. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

4.44. Taxa de participare, C/V caietului de sarcini

- Taxa de participare este de 100,00 lei;
- c/v caietului de sarcini este de 50,00 lei;

Taxa de participare, garanția de participare și c/v caietului de sarcini se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate, numerar la Compartimentul Impozite și Taxe Locale, sau în contul _____, deschis la Trezoreria municipiului Medias.

5. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

5.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din localitatea Darlos, nr.590, jud. Sibiu în două plicuri sigilate prin lipire, semnare și aplicarea ștampilei, după cum urmează:

- unul exterior care va conține documentele prevăzute în Documentația de Atribuire (necesare pentru stabilirea eligibilității ofertantului) și tot în acesta se va introduce plicul interior
- unul interior care va conține oferta financiară propriu-zisă, semnată de ofertant.

Plicul exterior va fi format A4, pe care se vor menționa:

- numele ofertantului și sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care depune oferta: **„Licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat pentru imobilele identificate prin CF nr. 103103 Darlos și CF nr. 103104 Darlos, situate în intravilanul localității Darlos la numărul administrativ 133”** însoțită de mențiunea: „a nu se deschide înainte de data, ora..... ” (data și ora organizării licitației);

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă a ofertantului și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări ;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante (menționate în Art.6 - Condiții de participare la licitație, alin. 6.2.1.);
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Caietului de sarcini.

Pe plicul interior, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

5.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

5.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

5.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

5.5. Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate

5.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

5.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

5.8. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

5.9. Ofertele se redactează în limba română.

5.10. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a terenului descris.

5.11.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

5.11.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat.

Ponderea fiecăruia dintre criterii este:

a) cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) - 60 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/documente emise de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesionare) – 40 puncte;

5.11.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2. lit.

a) Punctajul $P(n)$ se acorda astfel: Pentru cel mai mare nivel al redevenței oferite se acordă punctajul maxim alocat de 60 puncte;

pentru celelalte oferte punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 60 \text{ puncte.}$$

*Unde: n = oferta P(n) = punctajul acordat ofertei n, în funcție de redevența ofertată

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit.b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 40 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte.

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

5.12. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. La neachitarea redevenței, în condițiile stipulate în Caietul de sarcini, concesionarul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la concedent în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

6.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

7.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

7.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

7.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de concesiune, încheiat în formă autentică sunt imperative.

7.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea obiectivului cad în sarcina concesionarului.

7.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

7.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru concesiunea imobilelor identificate prin CF nr. 103103 Darlos și CF nr. 103104 Darlos, descrise la punctul 1.

7.9. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Darlos, în termenul menționat mai sus.

7.10. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

7.11. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

.....
.....

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: Comuna Darlos

cu sediul în localitatea Darlos nr. 590, județul Sibiu

tel.: 0269852400/0239852401

fax: 0269852440

e-mail: secretar_dirlos@yahoo.com

persoană de contact: Almasan Laura Ioana

Procurarea documentației de atribuire:

- Documentația de atribuire se eliberează la cerere, după prezentarea documentului justificativ de plată a caietului de sarcini.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul institutiei, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.

Prezența ofertanților nu este obligatorie.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor

prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de concesiune, în formă autentică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

- va 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.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot

face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de concesionare a bunurilor proprietate publică a unității administrativ – teritoriale prin licitație publică. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesiune este de competența instanțelor judecătorești competente.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

„Licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat pentru imobilele identificate prin CF nr. 103103 Darlos și CF nr. 103104 Darlos, situate în intravilanul localității Darlos la numărul administrativ 133”

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____,
ORA _____**

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

1) Plicul interior - sigilat, conținând formularul de ofertă financiară (prevazut în Anexa 4).

2) Fișa ofertantului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular 1 din Anexa 4);