

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 132 / 2017

Privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870 și Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132 conform Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința, publică, ordinară, din data de 29.06.2017, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870 și Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132 conform Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Având în vedere prevederile HCL nr. 290/2015 prin care s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Sebeș a imobilului „Clădire și teren aferent Leul de Aur” și vânzarea acestuia prin licitație publică, după elaborarea unui raport de evaluare de către evaluator atestat A.N.E.V.A.R. și însușirea de către consiliul local a raportului de evaluare.

Văzând Procesul verbal de predare înaintat de S.C. BUSINESS PROCONSULT S.R.L. cu nr. 56/04.04.2017 înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. de înregistrare 13682/04.04.2017

Văzând Procesul verbal de recepție nr. 14577/11.04.2017 prin care s-au recepționat cantitativ și calitativ rapoartele de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru: Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870, Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132, și a valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat în administrativ în Sebeș, str. Valea Frumoasei înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp și Teren intravilan situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebesului înscris în CF 79548 Sebeș” ce au făcut obiectul Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Văzând expunerea de motive privind hotărâre însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870 și Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132, și a valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat în administrativ în Sebeș, str. Valea Frumoasei înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp și Teren intravilan situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebesului înscris în CF 79548 Sebeș” conform Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Văzând raportul de specialitate nr. 21317/15.06.2017 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș, la proiectul de hotărâre privind hotărâre însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru: Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870 și Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132 conform Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Având avizul Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș ;

În temeiul art.36, al.2, lit.c, coroborat cu alin(5) lit.a și art.123 din din Legea nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare și art. 123 alin. 1, alin. 2 și alin. 3 din aceeași lege:

În baza art.45 și art.115 litera b) din aceeași lege,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.

(1) Se însușește expertiza de evaluare nr. 16/4/2017: Raport de evaluare „Cladire Leul de Aur” – CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. inventar domeniul privat al Municipiului Sebeș 10870, situată în Municipiul Sebeș, strada Lucian Blaga, nr. 8 – valoarea de piață fiind stabilită la 584.447 lei, echivalent cu **128.450 euro**;

(2) Raportul de evaluare constituie anexa 1 la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 2.

(1) Se însușește expertiza de evaluare nr. 17/4/2017: Raport de evaluare „Teren aferent Leul de Aur” în suprafața de 955 mp, înscris în CF 83051 UAT Sebes, nr. cad 83051 – nr. inventar domeniul privat al Municipiului Sebes 80132, situat în municipiul Sebes, strada Lucian Blaga, nr. 8 – valoarea de piață fiind stabilită la 118.321 lei, echivalent cu **26.005 euro**;

(2) Raportul de evaluare constituie anexa 2 la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 3. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Primarul Municipiului Sebes, prin Compartimentul Patrimoniu și Transport și Biroul Buget, Finanțe, Contabilitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al municipiului Sebes și se comunică:

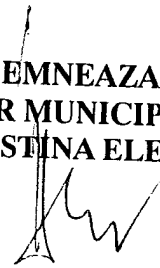
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului municipiului Sebes
- Viceprimarului municipiului Sebes
- Arhitectului șef
- Direcția Venituri
- Biroul Contencios, Juridic, Administrativ, Transparența Decizională și Arhiva
- Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane
- Compartiment Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Compartiment Patrimoniu și Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebes

Sebes la 29.06.2017

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cons. DRAGOSIN PETRU ROMAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



2 ex MM/GD/CA conține 2 pagini și anexe

SC BUSINESS PROCONSULT SRL
cu sediul in STRADA VICTORIE, NR 8, BII, CUGIR, JUD ALBA
J01/1082009, CUI: 25097023

NR 16/4/2017

CONTINE 40 FILE INCLUSIV ANEXELE

- RAPORT DE EVALUARE -

**„CLĂDIRE LEUL DE AUR” - CF NR 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051, NR INVENTAR DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 10870, SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN
BLAGA, NR 8**



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ

27.03.2017

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 beneficiarului și al executantului



RAPORT DE EVALUARE

(sinteza)

1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA ;
2. Executant	SC BUSINESS PROCONSULT SRL prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM , Asigurare profesională ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A CERTIFICAT NR. 17373 DIN 12.01.2017.
3. Proprietăți evaluate	„CLĂDIRE LEUL DE AUR” - CF NR 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051, NR INVENTAR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 10870, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2016, pentru uzul <i>beneficiarului</i> ;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (<i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i> , 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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2016); Conceptul <i>valoarea de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. In caietul de sarcini este precizat: raportul de evaluare va conține valoarea justă rezultată în urma evaluării. Evaluatorul a avut în vedere precizarea din Standardele Internaționale de Evaluare 2016 : Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de iață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. În aceste condiții, nefiind vorba de o evaluare pentru raportare financiară ci pentru vanzare, evaluatorul a avut in vedere estimarea valorii de piață.
6. Perioada/ Data inspecției	23.03.2017
7. Data raportului de evaluare	27.03.2017;
8. Rezultatul evaluării	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că valoarea de Piață a proprietății imobiliare este de: „CLĂDIRE LEUL DE AUR” - CF NR 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051, NR INVENTAR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 10870, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8 V CLĂDIRE LEUL DE AUR = 584.447 Lei , Echivalent cu V CLĂDIRE LEUL DE AUR = 128.450 Euro La cursul valutar de 4,55lei/euro, valabil pentru dara de referință a evaluării 27.03.2017.
Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: ➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile	



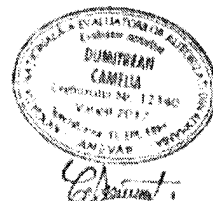
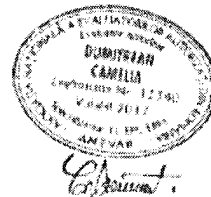
- exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;
 - Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2016, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

27.03.2017
SC BUSINESS PROCONSULT SRL



Ing. Dumitrea Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340



CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI
- 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.4. MONEDA RAPORTULUI
- 1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.6. STANDARDE APLICATE
- 1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
- 1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE
- 1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
 - 1.10.1. IPOTEZE
 - 1.10.2. CONDIȚII LIMITATIVE

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. DREPTUL DE PROPRIETATE

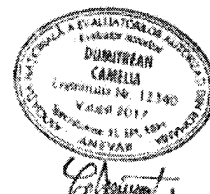
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE. SFERA/EXTINDEREA MISIUNII DE EVALUARE

- 4.1. DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII
- 4.2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- 4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII. EVALUAREA TERENULUI
 - 4.3.1. ABORDAREA PRIN COST

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI ANEXE

1. EXTRASE CF
2. ORTOPLAN PROPRIETATE
3. FOTOGRAFII PROPRIETATE
4. ALTE DOCUMENTE



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ Nici evaluatorul și nici persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- ✓ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de Evaluare 2016 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietățile au fost inspectate în intervalul temporal noiembrie 2015 de către evaluatorul Dumitrescu Camelia, în prezenta unor reprezentanți ai proprietarului
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

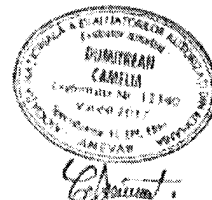
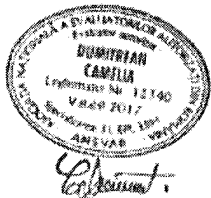
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

Dumitrescu Camelia

Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular ANEVAR

Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare, conform caietului de sarcini :

CARTE FUNCIARA NR. 83051 Comuna/Oras/Municipiu: Sebes

 <p>ANCPI AGENCIJA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</p>	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE		Nr. carte 13746
	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA		Ziua 10
	Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes		Luna 11
			Anul 2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83051	955	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	83051-C1	Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8	sala de dans- cladire Leul De Aur

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
13746 / 10.11.2015	
Act normativ nr. 974, din 25.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBES, CIF: 4331201, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2016, în vederea vânzării.

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2016 – SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general).

Conform acestui standard, **valoarea de piață este** 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2016 .

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 27.03.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 23.03.2017.

Data evaluării este 27.03.2017.

Inspekția a fost realizată la data de 23.03.2017, de către Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului.



1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a **opinie finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative** (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite (rate, leasing, etc.).

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare ANEVAR 2016

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400 Verificarea evaluării

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR .

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, nivel de chirii, etc.);

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- informații furnizate de notari publici și agenții imobiliare Taboo imobiliare, best Invest Imobiliare , site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.imobiliare.topestate.ro, <http://www.spatiicomerciale.ro>, www.multecase.ro), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluare 2016 :

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.1. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. IPOTEZE

➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

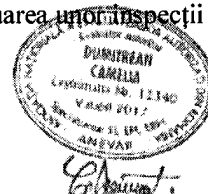
➤ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

➤ La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;

➤ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

➤ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

➤ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții



sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;

- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

- Rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurărilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- Posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

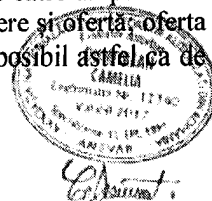
2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea 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.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de



multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața 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 și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

2.2. OFERTA COMPETITIVĂ

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 dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Proprietățile imobiliare subiect al prezentului raport de evaluare sunt amplasate în municipiul **Sebeș**, **județul Alba. Proprietățile rezidențiale sunt situate în zona A.**

2.3 ANALIZA CERERII

Pe piețele 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 și 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 în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

2.3. ECHILIBRUL PIEȚII

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

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei.

În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi



pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona **municipiului SEBEȘ**.

2.4. CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA, COD FISCAL 4331201, STRADA PIAȚA PRIMĂRIEI, NR 1, COD POȘTAL 518800, LOCALITATEA SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA.**

2.7. DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin. Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate: **CF 83051**. Documentele și schițelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare.

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare 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:

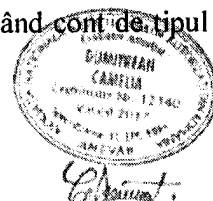
- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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.

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber și CMBU a terenului, considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcțiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situații în care demolarea și curățirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcții să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor și a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. De asemenea evaluatorul a ținut cont și de realizarea obiectivului de investiție propus. Practic, ținând cont de tipul



proprietății evaluate și de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv **spatiu comercial**.

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuală .

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

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

Abordările conform standardelor de Evaluare 2016 sunt:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Pe piață la data evaluării nu au fost identificate proprietăți similar, in consecinta metoda nu a fost aplicata pentru constructive.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Abordarea prin cost

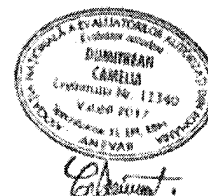
Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui active cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin cost și venit. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante.

4.2 . DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Tipuri de proprietăți imobiliare: prezentul *raport de evaluare* se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:

- proprietati imobiliare – spatiu comercial – sala de evenimente- conform CF sala de dans - a căror caracteristici sunt descrise mai jos.



Utilități: la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei la data solicitată în caietul de sarcini, respectiv anul 1950 – în evidențele proprietarului – primăria municipiului Sebeș.

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Conform unor principii practice de evaluare terenuri enumerate de teoreticianul Diedenhofen în stabilirea valorii de piață a terenului s-au avut în vedere:

- ❖ pentru terenurile dispuse la peste 80 m de la stradă valoarea terenului reprezintă cca 25% din valoarea de piață a terenului de la stradă ,
- ❖ dacă pe suprafața din spate nu se poate construi, suprafața se evaluează ca teren agricol.
- ❖ Servitutea mărește valoarea fondului dominant și o micșorează pe ce a fondului aservit

PROPRIETATE DENUMIRE PROPRIETATE IMOBILIARA	DESCRIERE PROPRIETATE IMOBILIARA
„CLĂDIRE LEUL DE AUR” - CF NR 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051, NR INVENTAR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 10870, SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8	<p>Constructii de tip P, formata din doua corpuri alipite.</p> <p>Din corpul 1 face parte hol acces, magazie veselă, spalator veselă, grupuri sanitare, sala protocol. Șarpanta lemn invelitoare tigla. Finisaje medii, pardoseli de tip rece. Se constata la tavane si pereti infiltratii apă, scorojeli pereti. Utilitati: CT termica proprie, curent electric, apă, canalizare.</p> <p>Corpul doi este format din bucatarie in care exista amplasate camera frigorifica, spalator vase, hol acces, toalete personal si toalete clienti. Șarpanta lemn, invelitoare tabla. Se constata la tavane si pereti infiltratii apă, scorojeli pereti. Suprafata construita totala conform CF 534 mp.</p>

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul *raport*.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată. Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparația având ca elemente de comparație și expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona A în care este localizat terenul de evaluat și proprietatea rezidențială subiect, rezultând disponibilitatea de tranzacționare.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.



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 procesul de comparare evaluatorul a luat în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

4.3.1. Abordarea prin cost

Având în vedere caracteristicile construcțiilor analizate, evaluarea s-a realizat pe baza fișe MATRIX 1964, anul PIF pentru proprietate fiind 1950, evaluatorul consultând și sursa IROVAL.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție totală** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare

2. Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierei acumulate**.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a construcției evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**.

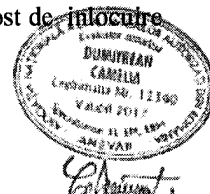
Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

⇒ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - **uzura fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare
Deducând deprecierea totală din valoarea de reconstrucție, rezultă valoarea ramasă actuală – cost de înlocuire net:



1. OBIECTUL

catalog nr 120

Data PIF
Vechime ani

SALA DE DANS LEUL DE AUR

EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR

FISA NR 2

SALA DE DANS LEUL DE AUR
STR. LUCIAN BLAGA, NR 8, SEBEȘ, JUD.
ALBA

1950 2017
67

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 747,60 Au= 533
Înălțime pe nivel (m) 2,4
Număr nivele 1
Suprafață desfășurată (mp) 747,60

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura
Suprastructura
Planșeu
Acoperiș
Închideri și compartimentări
Finisaje exterioare
Finisaje interioare
Pardoseli
Tâmplărie

fundații beton continue sub
ziduri
zidărie din cărămidă
scândură tencuită
șarpantă lemn, învelitoare tigla
zidărie cărămidă
tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
tip rece, gresie
PVC cu geam termopan exterior, interior
lemn

b) Instalații

Electrice
Sanitare
Încălzire

iluminat incandescent
DA
CT proprie

3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL

3.1. Suprafața utilă (mp) 534,00
3.2. Înălțime 2,4
3.3. Volum -
3.4. Diferență înălțime -

4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

4.1. Valoarea unitară (lei/mp) 1.093
Construcții (lei/mp) 900
Instalații electrice (lei/mp) 90
Instalații sanitare (lei/mp) 0
Instalații încălzire (lei/mp) 35
Corecții de înălțime (lei/mp) -2
Corecții finisaje 70

Alte corecții conform catalog

TOTAL 1.093

4.2. Valoarea totală (lei)
Construcții 671.345
Instalații 66.750

TOTAL GENERAL la 01.01. 1965 (lei) 738.095

4.3. Indice total de actualizare
de la 01.01.1965 la 31.12.2015 31434,614

4.4. Valoarea de înlocuire actualizată (lei) 1.479.612

Valoarea unitară de înlocuire (lei/mp) 2.771

COST NET DE NOU = COST BRUT DE NOU - DEPRECIERE FIZICĂ					584.447
60%	732	lei/mp	162	euro/mp	



Camelia

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU LA DATA EVALUĂRII - IROVAL
 A DATEI EVALUĂRII - IROVAL

SURSA COSTULUI DE NOU:

Costurile de construcție - Costuri de reconstrucție - ediția IROVAL 2010
 Clădiri industriale, comerciale și servicii, construcții speciale

Denumire clădire: SALA DE DANS LEUL DE AUR
 Adresa proprietate: STR. LUCIAN BLAGA, NR 8, SEBEȘ, JUD. ALBA
 Arie utila Au= 534 mp
 Arie construita Ac= 747,6
 Arie desfășurată totală Acd= 747,6 mp

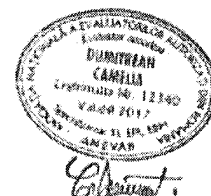
Denumire/Simbol	Suprafata construita	Cost Catalog	Indici actualizare	Coeficienti corectie		Total cost catalog	Cost de nou la stadiul actual		
Suprastructura	6STRMAGP	747,60	734,6	1,0712	1,003	1,017	600085	600085	
Finisaj	FINIEMAGP	747,60	482,2	0,9851	1,003	1,017	362242	362242	
Finisaj Fațadă	TERNECIRC	747,60	439,4	0,9851	1,003	1,017	330089	330089	
Instalații electrice	ELSPBD	534,00	250,7	0,9483	1,003	1,017	129498	129498	
Instalații sanitare	SASPBD	149,52	63,3	0,9574	1,003	1,017	9243	9243	
Instalații de încălzire	IVSPBD	534,00	125,7	1,0542	1,003	1,017	72181	72181	
COST DE NOU CU TVA LEI								1503338	
COST DE NOU CU TVA EURO							1 EURO	4,95	600085
COST DE NOU FĂRĂ TVA LEI								1212369	
COST DE NOU FĂRĂ TVA EURO								233055	
COST NET DE NOU = COST BRUT DE NOU - DEPRECIERE FIZICĂ				60%	649	lei/mp	584948	lei	
					143	eur/mp	128560	euro	

CONCLUZIE EVALUARE CLĂDIRE LEUL DE AUR:

ABORDARE / METODA	LEI	EURO
ABORDARE PRIN COST fise 1964	584.447	128.450
ABORDARE PRIN COST IROVAL	584.948	128.560

Valoarea rezultata pentru Clădire Leul de Aur este:

V CLĂDIRE LEUL DE AUR = 584.447 Lei ,
 Echivalent cu **V CLĂDIRE LEUL DE AUR = 128.450 Euro**



5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru proprietatea imobiliară Clădirii Leul de Aur prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

ABORDARE / METODA	LEI	EURO
ABORDARE PRIN COST fixe 1964	584.447	128.450
ABORDARE PRIN COST IROVAL	584.948	128.560

CONCLUZIE EVALUARE CLĂDIRE LEUL DE AUR:

Valoarea rezultata pentru Clădire Leul de Aur este:

$V_{CLĂDIRE LEUL DE AUR} = 584.447 \text{ Lei}$,

Echivalent cu $V_{CLĂDIRE LEUL DE AUR} = 128.450 \text{ Euro}$

1 euro = 4,55 lei/euro

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată din abordarea prin piață (estimată pe baza unor informații de piață) pentru teren, valoare la care se adaugă valoarea construcțiilor speciale determinate prin metoda costurilor.

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- Valorile estimate nu conțin TVA (se aplică conform legislației în vigoare);
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

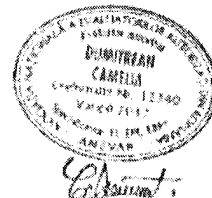
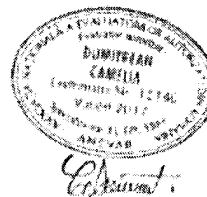
Notă: acest raport de evaluare (inclusiv anexele) a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

27.03.2017

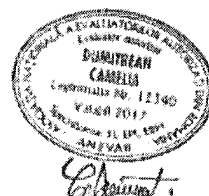
SC BUSINESS PROCONSULT SRL



Ing. Dumitrean Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340



ANEXE





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

Nr.cerere	13746
Ziua	10
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83051	955	

CONSTRUCTII

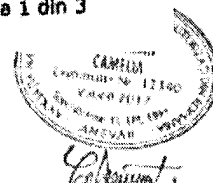
Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	83051-C1	Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8	sala de dans- cladire Leul De Aur

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
13746 / 10.11.2015		
Act normativ nr. 974, din 25.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI		
B2	Intabulara, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBES, CIF: 4331201, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



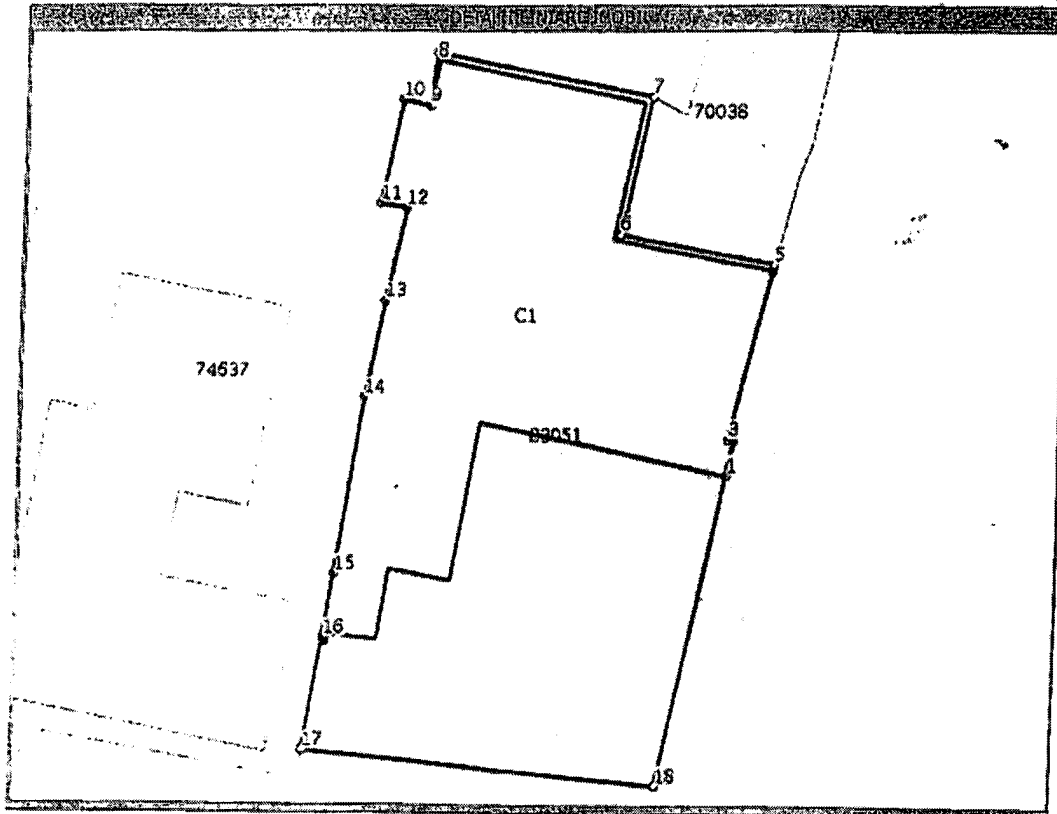
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
83051	955	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta vilan	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	955	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
1	3533-01	constructii acm - servitute si poduri culturale	534	Cu acte	sala de cons. deora lau de dor

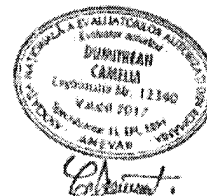
Lungime Segmente

Valori lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Longime segment (m)
1	2	2.2
2	3	2.4
3	4	2.2
4	5	2.4

DOCUMENTUL ESTE VALABIL SI IN TRIMBUL DE VALABILITATE AL DOCUMENTULUI DE REGISTRARE SI IN TRIMBUL DE VALABILITATE AL DOCUMENTULUI DE REGISTRARE

Partea 1 din 2



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
5	6	10,0
6	7	8,7
7	8	14,5
8	9	3,3
9	10	1,7
10	11	6,5
11	12	1,7
12	13	6,0
13	14	5,1
14	15	11,1
15	16	4,1
16	17	7,3
17	18	23,1
18	1	20,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

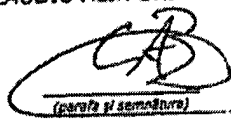
*Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
16/11/2015

Asistent-registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

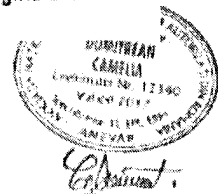
Referent,

Data eliberării,
19. NOV. 2015


(parafa și semnătură)

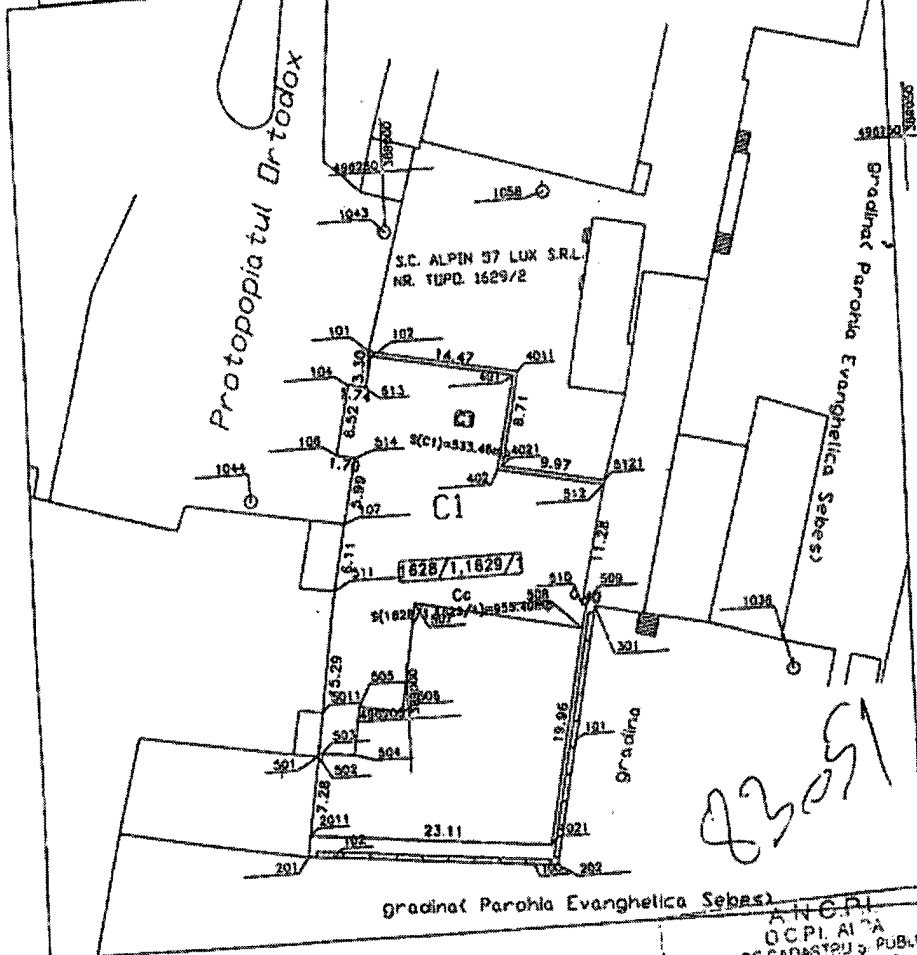

(parafa și semnătură)

BRINCEANU CLAUDIU-ALIN
Asistent - registrator



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII
 Scara 1 : 500

Nr. topo	Suprafata	Adresa imobilului - str. Lucian Blaga nr. 8 intravilan Sebes
1628/1, 1629/1	955 mp	
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala la(UAT)	
	Sebes	



ANEXA
 OCPI ALA
 BIRoul DE CADASTRU si PUBLICITATE
 IMOBILIARA SEBES
 INTRARE NR. 10746
 10 NOV 2016

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Cc	955	Parcela
Total			
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la col (mp)	Mențiuni
C1	CAS	955	Sal de domn Chisac Lud de Au
Total			

Suprafata totala asigurata a imobilului = 955 mp
 Suprafata din act=955 mp

CERTIFICAT

Executant: Ing. Balaceanu Florinel
 Confirma executarea masurilor de cadastru, a distinetiilor si a intocmirii documentelor de cadastru si publicitate acestora cu rezultatele din teren.
 Semnatura: *[Signature]*
BALACEANU

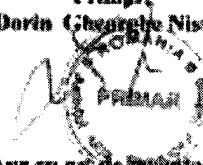
Inspector: _____
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
 Semnatura si parafa: _____
 Data: _____
 Stampila OCPI



MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniul, Transport

Nr. 7958, 23.02.2017

Aprobat
Primar,
Dorin George Nistor



CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea rapoartelor de evaluare pentru: Clădire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870, Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132, Teren intravilan, situat în administrativ în Sebeș, str. Valea Frumusei înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp și Teren intravilan situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebesului înscris în CF 79548 Sebeș

I. DATE GENERALE

1.1 Denumirea autorității contractante

MUNICIPIUL SEBEȘ

Codul fiscal: 4331201

Adresa: Str. Piața Primăriei, nr. 1, Cod. 518800, Sebeș-Alta

Numărul de telefon: 0258-731006, 0258-731004

Fax: 0258-734187

II. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul prezentului caiet de sarcini: atribuirea contractului de servicii pentru întocmirea rapoartelor de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru vânzare/schimb, astfel:

- Raport de evaluare a mijlocului fix « Clădire Leul de Aur », înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, înregistrat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 10870;
- Raport de evaluare a mijlocului fix « Teren aferent Leul de Aur » în suprafața de 955 mp, înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, înregistrat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inv. 80132;
- Raport de evaluare Teren intravilan, situat administrativ în Sebeș, str. Valea Frumusei și înscris în CF nr. 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp
- Raport de evaluare Teren intravilan, situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebesului și înscris în CF 79548 Sebeș

III. TERMEN

Termenul de prestare a serviciului este de 10 zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a contractului.

Predarea rapoartelor de evaluare întocmite fără respectarea caietului de sarcini sau cu erori/necorespunzător nu constituie respectarea termenului. Rapoartele de evaluare se înaintează către beneficiar prin scrisoare de înmănare.

IV. DATE IMOBIL

1. Clădire și teren aferent Leul de Aur (955 mp), înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, este situat în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 8;
2. Teren intravilan, situat administrativ în Sebeș, str. Valea Frumusei, (parțial sub clădirea - sediu - SC Hidroconstrucții SA Sucursala Sebeș), este înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp, proprietar Municipiul Sebeș, categoria de folosință „curți, construcții”;
3. Teren intravilan, situat administrativ în Petrești, str. Valea Sebesului este înscris în CF 79548 Sebeș, în suprafața de 600 mp, proprietar SC Hidroconstrucții SA, categoria de folosință „curți, construcții”



V. CERINȚE

Serviciile de evaluare se vor efectua conform standardelor de evaluare în vigoare, adoptate de ANEVAR, rapoartele de evaluare se vor preda în format pe hârtie în 2(două) exemplare originale și 1(un) exemplar pe suport magnetic.

Documentația de evaluare se va elabora de către o persoană fizică sau juridică cu experiență în misiuni de evaluare și să fie membru ANEVAR, care va prezenta următoarele documente:

- certificatul de membru/ membru asociat ANEVAR pentru prestarea serviciilor de specialitate în domeniul evaluării;
- legitimație/autorizație emisă de ANEVAR valabilă pe anul în curs pentru tot personalul implicat în prestarea serviciilor de evaluare;

Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- identificarea proprietarului bunurilor, identificarea evaluatorului, destinația evaluării, informații relevante referitoare la data la care valoarea determinată este valabilă;
- descrierea bunurilor care se evaluează (categoriile de bunuri din care fac parte, etc.);
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- sfera/extinderea misiunii de evaluare;
- descrierea informațiilor utilizate, a analizelor de piață efectuate, a abordărilor și procedurilor de evaluare aplicate;
- metoda de evaluare folosită;
- valoarea justă rezultată în urma evaluării;
- declarație de conformitate care să certifice că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare;
- numele, calificarea profesională semnătura și ștampila evaluatorului;
- alte precizări, constatări după caz.

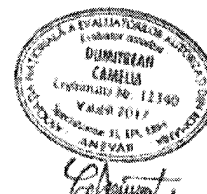
VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

1. *Ordonanța nr. 24/2011*, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
2. *Hotărârea nr. 353/2012*, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
3. *Legea nr. 99/2013*, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
4. *Hotărârea nr. 3/2013*, privind aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare
5. Standardele Internaționale de Evaluare;
6. *Legea nr. 98/2016* privind achizițiile publice;
7. *HG nr. 359/2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
8. Standardele Internaționale de Evaluare;
9. Alte acte normative din domeniu în vigoare din domeniul evaluării bunurilor.

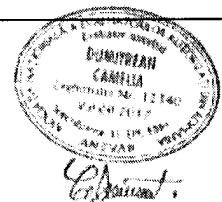
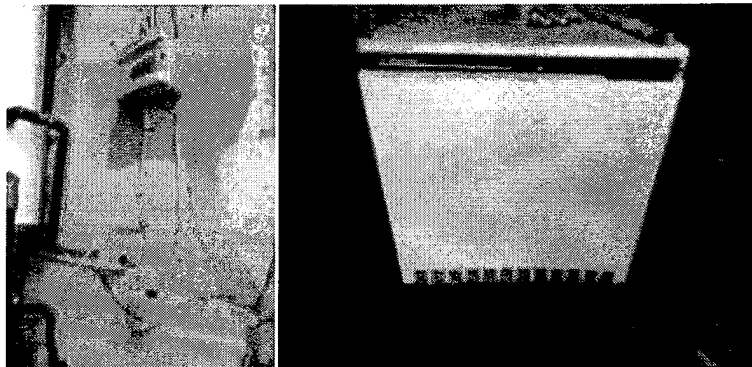
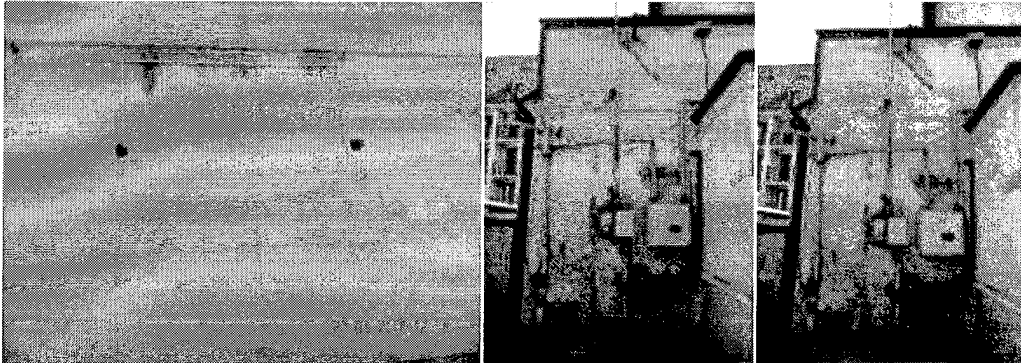
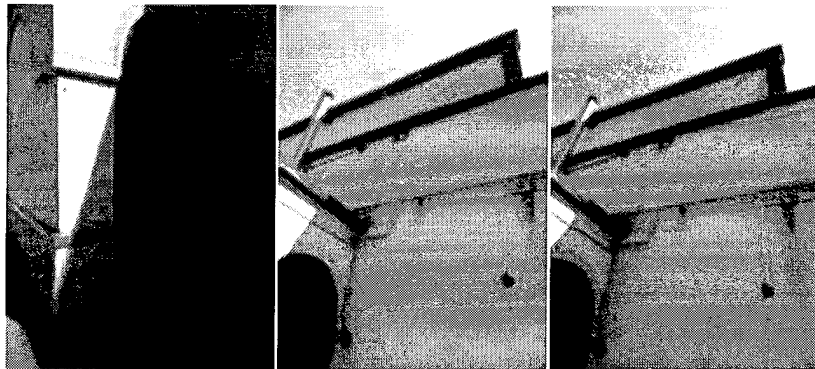
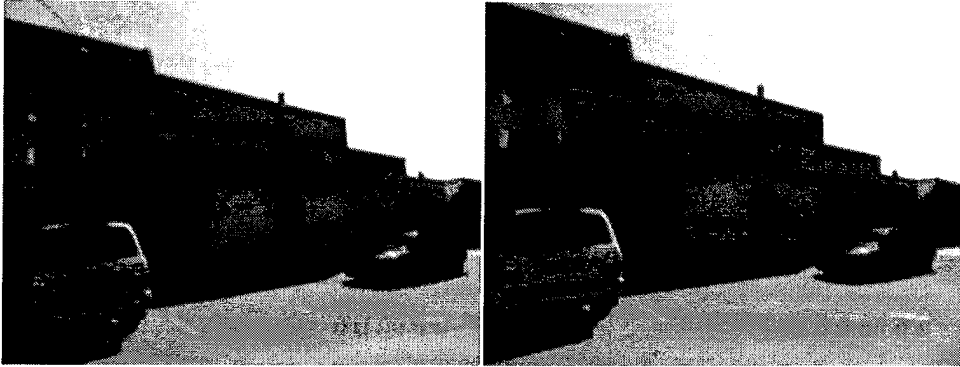
VII. RECEPȚIA

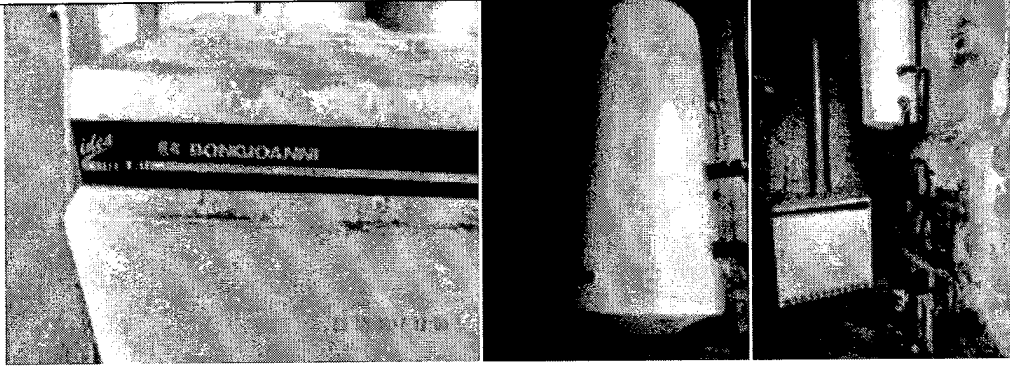
Achizitorul are obligația verificării documentației predate în termen de 10 zile lucrătoare de la data producerii acestora. În cazul identificării de neconformități la documentele depuse, perioada cuprinsă între data limită de predare a documentațiilor și recepția serviciilor efectuate, se consideră neindeplinirea la termen a contractului și dă dreptul achizitorului de a pretinde penalități.

Recepția serviciului se face de către beneficiar/achizitor. Factum se emite după recepția serviciului prestat de către achizitor fapt consemnat printr-un proces verbal de recepție a serviciului. Facturile emise înainte de acceptarea documentațiilor de către achizitor nu constituie obligație de plată pentru achizitor și vor fi returnate prestatorului în termen de 15 zile de la primire.

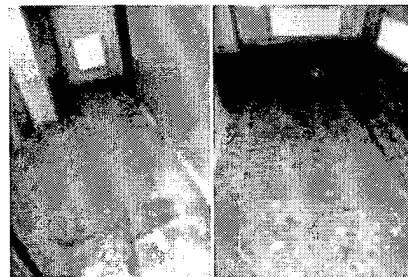
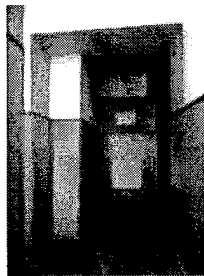


VEDERI EXTERIOARE PROPRIETATE IMOBILIARA

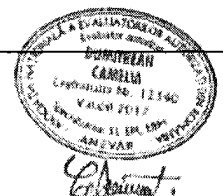




HOLURI ACCES INTETIOR PROPRIETATE



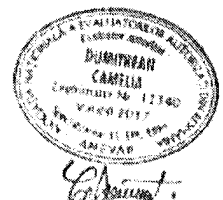
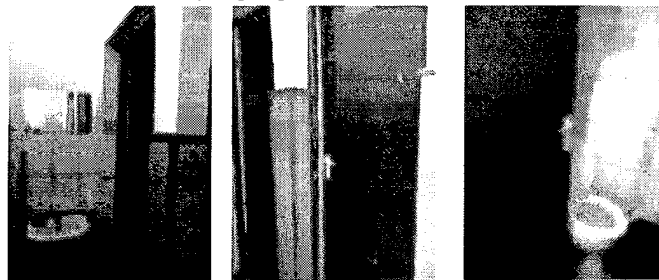
PROPRIETATE IMOBILIARA STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8



MAGAZIE VESELA



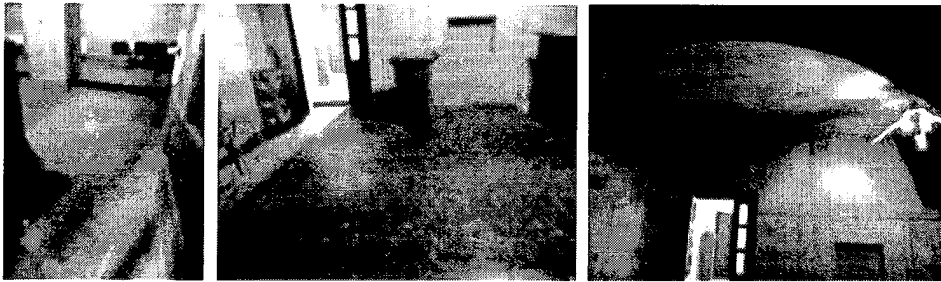
GRUPURI SANITARE



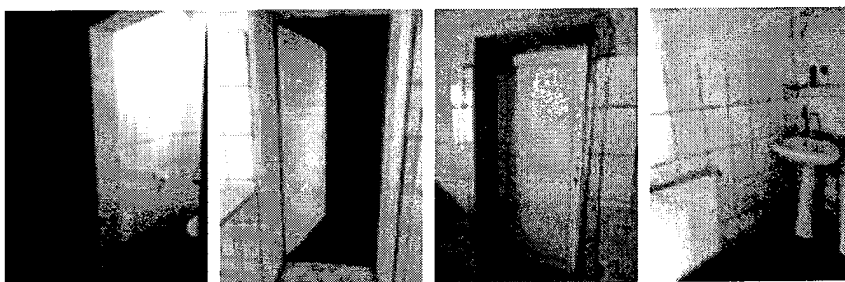
SALA EVENIMENTE



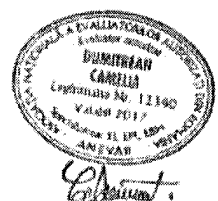
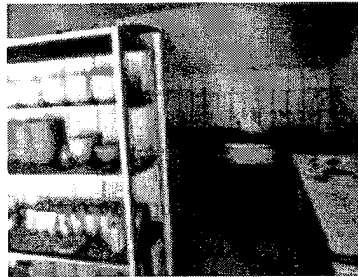
PROPRIETATE IMOBILIARA STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8

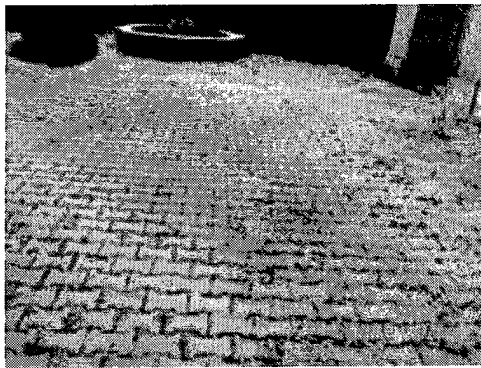
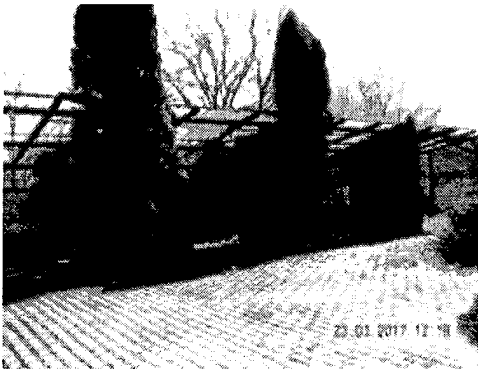
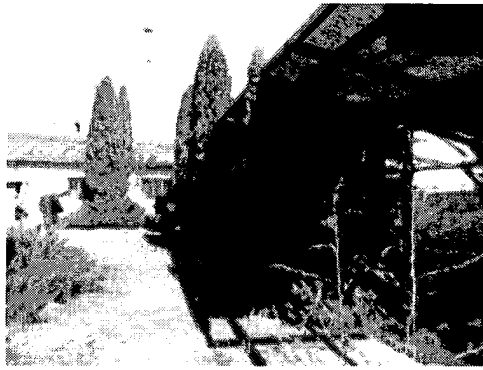
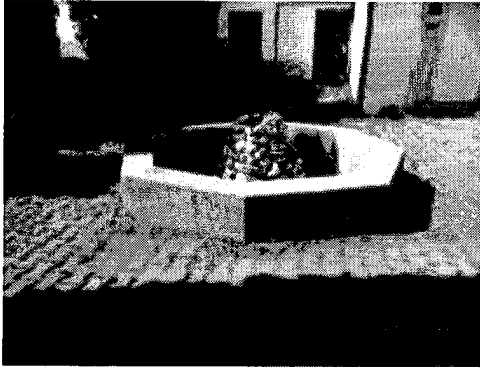


BUCĂTĂRIE



BUCĂTĂRIE





**TEREN AFERENT
PROPRIETATE IMOBILIARA STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8**



CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA SEBES

MUNICIPIUL SEBES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL SEBES
ZONA A
1848, 9 Mai, 24 Ianuarie, Augustin Bena, Aviator Gh. Olteanu, Avram Iancu, Bistrei, Călărași 1-25 și 2-48, Călugăreni, Cântarului 1-19 A și 2-18, Cetății, Ciocârliei, Cartier Aleea Lac, Cartier Aleea Parc, Cartier Lucian Blaga, Cartier Valea Frumoasei, Decebal, Dorin Pavel fără 2-20 și 1-7, Dorobanți, Gării, George Coșbuc, Grivița, I.L. Caragiale, Lotrului, Mihai Viteazul, Mihai Eminescu, Mioriței, Patria, Parcul Arini, Parângului, Piața Dacia, Piața Libertății, Piața Primăriei, Piața Cardinal Todea, Pleșii, Plevnei, Plopilor, Progresului 2-52 și 1-55, Răchitei, Răstoaca, Sava Henția, Spitalului, Șurianu, Teilor, Unirii,
ZONA B
1907, Alunelului, Alunului, Călărași 27-75 și 50-106, Cântarului de la 21 și 20 până la capăt, Cartier Mihail Kogălniceanu, Dorin Pavel 2-20 și 1-7, Drumul Albalui, Horea, Industriilor, Lucian Blaga (blocurile cu număr par 80-100, blocurile cu număr impar 1-45, 47 și 71-85, 49-65), Mărășești, Mihail Kogălniceanu, Mircea cel Mare, Mureșului, Nicolae Bălcescu, Peco, Penes Curcanul, Progresului 54-92 și 57-99B, Ștefan cel Mare, Traian, Valea Frumoasei (2, 2A, 3, 4, 23, 25, 27, 29 și imobilele cu nr. par 12-28), Viilor, Vânători. Localitatea PETREȘTI : 1 Mai, Bisericii, Decebal, Energiei nr. 2-48 și 1-121, M. Viteazul, Valea Sebeșului Localitatea LANCRĂM : Bisericii, Nouă, Veche

ZONA C

8 Martie, Abatorului, Apuseni, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Brândușelor, Bucegi, Câmpului, Cănepiști, Ciban, Cindrei, Cloșca, Crângului, Crișan, Depozitelor, Doinei, Fântânele, Fântâna de Aur, Florilor, Iezerului, Ion Creangă, Investitorilor, Izvorului, Lemnarilor, Luncii, Lungă, Luncile Prigoanei, Macului, Mihail Sadoveanu, Miraj, Morii, Moșilor, Nicolae Iorga, Oașa, Occidentului, Ogorului, Oituz, Orizontului, Paul Tomiță, Primăverii, Radu Stanca, Râului, Rodnei, Schweighofer, Secășului, Simion Bărnuțiu, Spicului, Stejarului, Sticlarilor, Tineretului, Tipografilor, Tudor Vladimirescu, Viitorului, Zăvoi, Zorii Noi.

Localitatea **PETREȘTI**: 24 Ianuarie, 8 Martie, Arțarului, Beiweg, Crișan, Dobrogenu Gherea, Dumbrava, Energiei nr. 50-64 și 123-129, Grădinilor, Gh. Șincal, Industriilor, L. Rebreanu, Mesteacănului, M. Eminescu, Oituz, O. Goga, Progresului, Rozelor, Simion Bărnuțiu, Săsească, Șurianu, Unirii, Zorilor.
Localitatea **LANCRĂM**: Dealului, Scurtă, Ulița de Sus, Ulița de Mijloc, Ulița de Jos.

ZONA D

8 Aprilie, Bujorului, Cameliei, Cireșului, Crinului, Pădurenilor, Râpa Roșie, Salcâmului, Sălăne, Speranței, Tâmplarilor, Toporașilor, Trandafirilor, Zambilelor.

Localitatea **PETREȘTI**: Alunei, Al. Zorilor, Bradului, Caisului, Carpenului, Castanului, Crizantemelor, Cîmpului, Cetății, Fagului, Garoafelor, Gladiolelor, Gorunului, Gutuiului, Hotarului, Iasomieii, Liliacului, Lalelelor, Magnoliei, Mărului, Migdalului, Molidului, Mică, Nucului, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Sânzienelor, Scurtă, Tâmplarilor nr. pare, Zăvoiului, Zambilelor.
Localitatea **LANCRĂM**: Arini, Râului.

RĂHĂU



MUNICIPIUL SEBES

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1700	1500	1250	1000

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

APARTAMENTELE DIN COLONIA MUNCITOREASCĂ PETREȘTI ȘI DIN BLOCURILE FABRICII DE HÂRTIE AU VALOAREA 450 LEI/MP

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1450	1200	1000

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau palanta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila A_u , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita A_c dupa formula: $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU **30 %**, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE**, situate în localitățile aparținătoare **PETREȘTI** și **LANCRĂM**, se **REDUCE** cu **25 %**

VALOAREA IMOBILELOR AMPLASATE PE URMĂTOARELE STRĂZI, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 30%:
SEBEȘ: CLOȘCA, DOINEI, LUNCII, SPERANȚEI, CÂMPULUI, MACULUI, IZVORULUI, 8 APRILIE, LUNGĂ, PĂDURENILOR, ZORII NOI;
PETREȘTI: DOBROGEANU GHEREA, MOLIDULUI, HOTARULUI.

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT**, situate în localitatea aparținătoare **RĂHĂU**, se **REDUCE**, cu **60 %**.

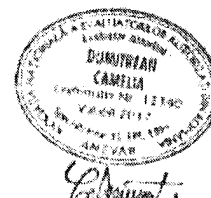
SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2000	1750	1450	1200
SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	900	650	400	350

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1450	1200	1000

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1700	1500	1250	1000

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	500	450	350	300



GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	350	170
B	230	125
C	170	100
D	125	70

**Valorile pentru SPAȚIILE comerciale, industriale, birouri, hoteliere, GARAJE SI ALTE SPATII de mai sus, se vor REDUCE pentru localitățile aparținătoare astfel:
pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 20%
pentru RĂHĂU cu 50 %**

CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGEAMENT LEI/mp	
URBANA	1200
RURALA	1000

construcțiile cu structura și pereții din lemn vor avea valoarea diminuată cu 50%.

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 60 lei/mp**.

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	140	120	90	50

Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor situate in intravilan se vor diminua cu 50 %

2017

Estimarea globală a valorii masurate ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
 Evaluatori proprietăți imobiliare, membri ANEVAR
 ing. Sârbu Nicolae autorizata 15948 și ing. & ec. Berchea Eugen Ioan autorizata 10629

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SEBEȘ	4	2	3	3	3	0,4
Lancrăm	2	1,3	2	2	2	0,4
Petrești	2	1,3	2	2	2	0,4
Răhău	1	1	2	2	2	0,4





PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLEOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII

In situatiile deosebite in care apar doar subansamble constituyente ale unei constructii se vor folosi valorile date in lucrare pentru constructii finalizate (apartamente, case, hale industriale, spatii comerciale, birouri, hale agrozootehnice) care se vor pondera conform tabelului de mai jos in functie de situatie.

PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLURILOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII exprimata in %. Valorile pentru se regasesc in tabelul 11

Tabelul 11

Nr. Crt.	Tip constructie	STADIUL FIZIC AL CONSTRUCTIEI				Total %
		FUNDATII %	LA ROSU Structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis %	FINISAJE Copartimentari interioare, ferestre si usi, tencuielei %	INSTALATII Apa, canalizare si electricitate functionale %	
1	Constructii civile (Case, blocuri si birouri)	10	30	45	15	100
2	Constructii industriale	10	35	40	15	100
3	Constructii agricole	10	48	30	12	100
4	Constructii pt transporturi si telecomunicatii cu caracter productiv	10	40	35	15	100
5	Constructii pentru comert, depozitare	10	50	28	12	100
6	Constructii: Invatamant, stiinta, cultura si arta; Ocrotirea sanatatii, asistenta sociala, cultura fizica si agrement; Afaceri, administrative; Transporturi si telecomunicatii cu caracter civil	10	30	42	18	100

Modul de apreciere a stadiului de executie a constructiilor nefinalizate pentru care se doreste tranzactionarea trebuie luat in considerare in functie de informatiile din certificatele fiscale si extrasele de carte funciara in care acestea sunt specificate.

Exemple de calcul pentru constructii civile (case, blocuri si birouri):

- daca este inregistrata in CF o constructie la stadiul de fundatie se calculeaza doar 10 % din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;
- daca este inregistrata in CF o constructie la stadiul la rosu se calculeaza cu $10+30=40\%$ (adica fundatie + structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;
- daca este inregistrata in CF o constructie la stadiul cu finisaje se calculeaza cu $10+30+45=85\%$ (adica fundatie + structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis + copartimentari interioare, ferestre si usi, tencuielei) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;

Conform Indicatoarele Republicane de consum pentru lucrarile de constructii, cunoscute sub denumirea indicatoarelor C ; Ta ; E ; I ; S ; Tf ; Ac ; Iz ; M ; V ; D etc. publicate de catre I.N.C.E.R.C. precum si a Normativele P187 /1987, C 140/1987, I 18 / 1984 care indica structura devizelor pe categorii de lucrari **PONDERAREA FUNDATIEI** in cadrul structurii de rezistenta este intre 10% si 20%, mai mare la constructiile industriale, agricole, de depozitare, comerciale si constructii civile cu regim de inaltime peste P+2E si mai mica pentru constructiile civile pana la regim de inaltime P+2E.

Nota: Ponderile au fost preluate din "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura ai constructiilor" Indicativ P135/1995, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 2/N/95.



Amexa & lo HAI 132/2017

SC BUSINESS PROCONSULT SRL
cu sediul in STRADA VICTORIE, NR 8, BII, CUGIR, JUD ALBA
J01/108/2009, CUI: 25097023

NR 17/4/2017

CONTINE 34 FILE INCLUSIV ANEXELE

- RAPORT DE EVALUARE -

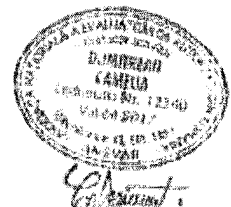
**„TEREN AFERENT LEUL DE AUR” - IN SUPRAFATA DE 955 MP, INSCRIS IN CF 83051 UAT SEBEŞ,
NR CAD 83051 - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEŞ 80132 , SITUATĂ ÎN
MUNICIPIUL SEBEŞ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8**



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ

27.03.2017

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 beneficiarului și al executantului



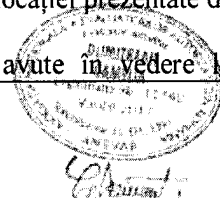
RAPORT DE EVALUARE

(sinteza)

1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA ;
2. Executant	SC BUSINESS PROCONSULT SRL prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM , Asigurare profesională ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A CERTIFICAT NR. 17373 DIN 12.01.2017.
3. Proprietăți evaluate	„TEREN AFERENT LEUL DE AUR” - IN SUPRAFATA DE 955 MP, INSCRIS IN CF 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051 - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 80132 PROPRIETATE IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2016, pentru uzul <i>beneficiarului</i> ;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (<i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i> , 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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2016); Conceptul <i>valoarea de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. In caietul de sarcini este precizat: raportul de evaluare va conține valoarea justă rezultată în urma evaluării. Evaluatorul a avut în vedere precizarea din Standardele Internaționale de Evaluare 2016 : Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de iață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. În aceste condiții, nefiind vorba de o evaluare pentru raportare financiară ci pentru vanzare, evaluatorul a avut în vedere estimarea valorii de piață.
6. Perioada/ Data inspecției	23.03.2017
7. Data raportului de evaluare	27.03.2017;
8. Rezultatul evaluării	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că valoarea de Piață a proprietății imobiliare este de: „TEREN AFERENT LEUL DE AUR” - IN SUPRAFATA DE 955 MP, INSCRIS IN CF 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051 - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 80132 PROPRIETATE IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8 V_{TEREN AFERENT LEUL DE AUR} = 118.321 Lei , Echivalent cu V_{TEREN AFERENT LEUL DE AUR} = 26.005 Euro La cursul valutar de 4,55lei/euro, valabil pentru dara de referință a evaluării 27.03.2017.

Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la



determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;
- Valoarea este o predicție;

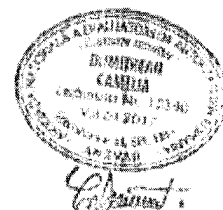
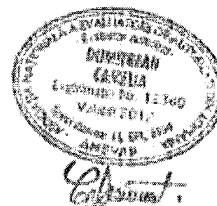
Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2016, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

27.03.2017

SC BUSINESS PROCONSULT SRL



Ing. Dumitrean Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340



CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

- 1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI
- 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.4. MONEDA RAPORTULUI
- 1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.6. STANDARDE APLICATE
- 1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
- 1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE
- 1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
 - 1.10.1. IPOTEZE
 - 1.10.2. CONDIȚII LIMITATIVE

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. DREPTUL DE PROPRIETATE

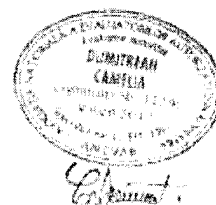
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE. SFERA/EXTINDEREA MISIUNII DE EVALUARE

- 4.1. DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII
- 4.2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- 4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII. EVALUAREA TERENULUI
 - 4.3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI ANEXE

1. EXTRASE CF
2. ORTOPLAN PROPRIETATE
3. FOTOGRAFII PROPRIETATE
4. ALTE DOCUMENTE



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ Nici evaluatorul și nici persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- ✓ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de Evaluare 2016 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietățile au fost inspectate în intervalul temporal noiembrie 2015 de către evaluatorul Dumitrescu Camelia, în prezența unor reprezentanți ai proprietarului
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

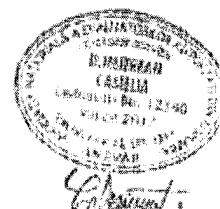
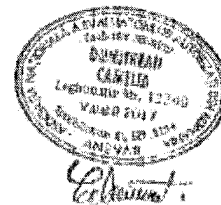
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

Dumitrescu Camelia

Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular UNEAR

Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare, conform caietului de sarcini :

CARTE FUNCIARA NR. 83051 Comuna/Oras/Municipiu: Sebes

Nr.cerere	13746
Ziua	10
Luna	11
Anul	2015



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83051	955	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	83051-C1	Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8	sala de dans- cladire Leul De Aur

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
13746 / 10.11.2015	
Act normativ nr. 974, din 25.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBES, CIF: 4331201, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2016, în vederea vânzării.

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2016 – SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2016 .

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 27.03.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 23.03.2017.

Data evaluării este 27.03.2017.

Inspecția a fost realizată la data de 23.03.2017, de către Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului.



1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a **opinie finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative** (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite (rate, leasing, etc.).

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare ANEVAR 2016

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400 Verificarea evaluării

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR .

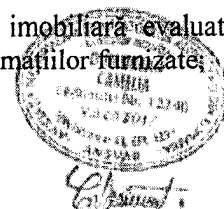
Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, nivel de chirii, etc.);

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- informații furnizate de notari publici și agenții imobiliare Taboo imobiliare, best Invest Imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.imobiliare.topestate.ro, <http://www.spatiicomerciale.ro>, www.multecase.ro), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluare 2016 :

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.1. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. IPOTEZE

➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

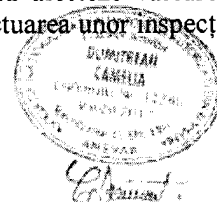
➤ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

➤ La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;

➤ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

➤ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

➤ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții



sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;

- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

- Rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurătorilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- Posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

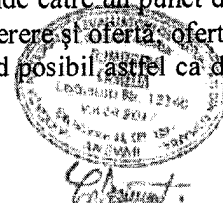
2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea 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.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă, oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de



multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor 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 și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

2.2. OFERTA COMPETITIVĂ

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 dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Proprietățile imobiliare subiect al prezentului raport de evaluare sunt amplasate în municipiul **Sebeș**, **județul Alba. Proprietățile rezidențiale sunt situate în zona A.**

2.3 ANALIZA CERERII

Pe piețele 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 și 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 în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

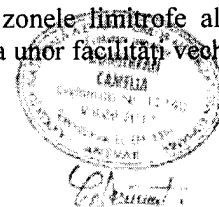
Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

2.3. ECHILIBRUL PIEȚII

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

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei.

În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi



pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona **municipiului SEBEȘ**.

2.4. CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA, COD FISCAL 4331201, STRADA PIAȚA PRIMĂRIEI, NR 1, COD POȘTAL 518800, LOCALITATEA SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA.**

2.7. DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin. Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate: **CF 83051**. Documentele și schițelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare.

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare 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:

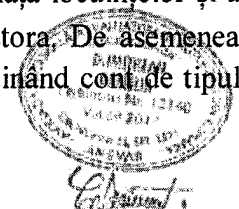
- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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.

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber și CMBU a terenului, considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcțiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situații în care demolarea și curățirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcții să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor și a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. De asemenea evaluatorul a ținut cont și de realizarea obiectivului de investiție propus. Practic, ținând cont de tipul



proprietății evaluate și de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv **spatiu comercial, respectiv teren intravilan curți constructii.**

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuală .

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

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

Abordările conform standardelor de Evaluare 2016 sunt:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Abordarea prin cost

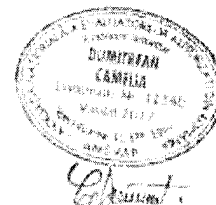
Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui active cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante.

4.2 . DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Tipuri de proprietăți imobiliare: prezentul raport de evaluare se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:

- teren intravilan (pentru construcții);



Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Conform unor principii practice de evaluare terenuri enumerate de teoreticianul Diedenhofen în stabilirea valorii de piață a terenului s-au avut în vedere:

- ❖ pentru terenurile dispuse la peste 80 m de la stradă valoarea terenului reprezintă cca 25% din valoarea de piață a terenului de la stradă ,
- ❖ dacă pe suprafața din spate nu se poate construi, suprafața se evaluează ca teren agricol.
- ❖ Servitutea mărește valoarea fondului dominant și o micșorează pe ce a fondului aservit

SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	„TEREN AFERENT LEUL DE AUR” - ÎN SUPRAFATA DE 955 MP, ÎNSCRIS ÎN CF 83051 UAT SEBEȘ, NR CAD 83051 - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ 80132 , SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Teren intravilan în suprafața de 955 mp. Încadrare în categoria cvurți construcții. Există amplasate construcții în suprafața de 534 mp conform CF. Destinația construcțiilor este construcții administrative conform CF pagina 3. Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Sebeș. teren împrejmuit tuia, fără gard, Categoria de folosință - curți construcții, suprafața 955 mp. Încadrare în categoria curți construcții., alei acces dale și spații verzi. Acces din strada Strada Lucian Blaga nr 8 - asfalt.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto asfaltat: din Strada Lucian Blaga nr 8
CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială Electricitate: da Apa: da Gaze: da Canalizare: da Încalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fără expertizări de laborator).	Poluare medie datorită apropierii de zona cu trafic intens a orașului.
AMBIENT	Ambient civilizat, într-o zonă în dezvoltare rezidențială.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situată într-o Zona A - Centru din cadrul Mun. Sebeș și prezintă un interes pe piața locală, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul *raport*.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată. Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparația având ca elemente de comparație și expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

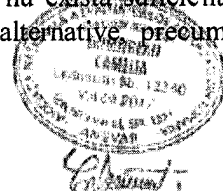
Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale **cu raportare directă la zona A** în care este localizat terenul de evaluat și proprietatea rezidențială subiect, rezultând disponibilitatea de tranzacționare.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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 procesul de comparare evaluatorul a luat în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

4.3.1. Abordarea prin piață

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

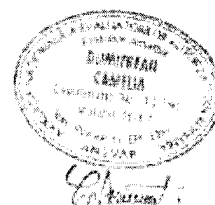
b) tehnicile calitative:

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

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

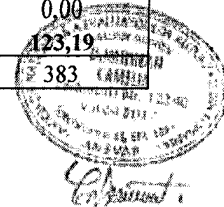
În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.



curs euro 27.03.2017

4,5500

Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Adresă		SEBEȘ	Sebes	Sebes	Sebes	Sebes
Suprafață		955,00	1.000	3.000	900	383
Acces			strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Data			martie 2017	martie 2017	martie 2017	martie 2017
Preț de ofertă/vânzare (euro/mp)			25000	=135000	22500	11490
Preț de ofertă/vânzare (LEI/mp)			25	45	25	30
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			113,75	204,75	113,75	136,50
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			113,75	204,75	113,75	136,50
1	Lei/mp		113,75	204,75	113,75	136,50
	Tip tranzacție		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
	Corecție %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corecție (lei/mp)		-5,69	-10,24	-5,69	-6,83
Preț corectat (lei/mp)			108,06	194,51	108,06	129,68
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție %		0	0	0	0
	Preț corectat (lei)		108,06	194,51	108,06	129,68
3	Condiții de piață (data)	martie 2017.	martie 2017	martie 2017	martie 2017	martie 2017
	Corecție (%)		0	0	0	0
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		108,06	194,51	108,06	129,68
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0	0
	Preț corectat (LEI)		108,06	194,51	108,06	129,68
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		108,06	194,51	108,06	129,68
6	Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		108,06	194,51	108,06	129,68
7	Localizare	SEBEȘ	ZONA B	ZONA A	ZONA A	ZONA A
	Corecție % (cf.stud.piața)	zona A	5%	0%	0%	0%
	Corecție	Strada Lucian Blaga	5,40	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		113,47	194,51	108,06	129,68
8	Oportunitati de dezvoltare	nu	da	da	da	da
	Corecție (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corecție		-5,67	-9,73	-5,40	-6,48
	Preț corectat (LEI)		107,79	184,79	102,66	123,19
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.5
Adresă		SEBEȘ	Sebes	Sebes	Sebes	Sebes
Suprafață		955,00	1.000	3.000	900	383
9	Acces		DOUA FRONTURI	similar	similar	similar
	Corecție (%)		5%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție (LEI)		5,39	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		113,18	184,79	102,66	123,19
10	Caracteristici fizice(formă)	regulata	regulată	regulată	regulată	regulata
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		113,18	184,79	102,66	123,19
11	Suprafață	955,00	1.000	3.000	900	383



Corecție %	-0.45%	-2.05%	0.10%	0.57%
Corecție (LEI)	-0.51	-3.78	0.10	0.70
Preț corectat (LEI)	112,67	181,01	102,76	123,90
PREȚ CORECTAT (LEI)	112,67	181,01	102,76	123,90
CORECȚIA TOT. NETĂ	-1.08	-23,74	-10,99	-12,60
CORECȚIA TOT. NETĂ %	-0,95%	-11,60%	-9,66%	-9,23%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)	22,66	23,74	11,19	14,01
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)	19,92%	11,60%	10,84%	10,27%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)	123,90			
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)	118321			
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)	26005			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.4 deci valoarea propusă este **123,90 LEI/MP**
27,23 Eur/mp

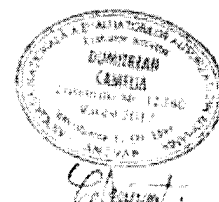
1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, din discuțiile telefonice cu proprietarii care au expuse pe piața proprietăți negocierea est de 5%.
2. Drept proprietate : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele și subiectul având dreptul la proprietate deplin
3. Condiții de piață : nu s-au aplicat corecții, condițiile de piață fiind similare
4. Condiții de finanțare : nu s-au aplicat corecții tranzacțiile fiind achitate cash
5. Condiții de vânzare: nu s-au aplicat corecții pentru comparabile acestea fiind libere la vânzare
6. Categoria de folosință : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele fiind arabil intravilan
7. Localizare: s-au aplicat corecții toate comparabile nefiind la fel localizate-A este in zona B, diferențele fiind de 5%
8. Oportunități de dezvoltare : - sunt corecții pentru comparabile, propr subiect se afla intr-o zona preponderant rezidențiala, in spatele Hotel Leul de Aur , propr preponderant de tip P+1E
9. Acces : s-a aplicat corecție de la comparabile accesul fiind superior respective doua fronturi stradale 5 (rezulta din studierea pietei specifice, baza de date a evaluatorului), proprietatea neavand acces direct la artera principal respective bulevardul Lucian Blaga cu trafic restrictionat- sens unic.
10. Caracteristici : nu s-au aplicat corecții, toate comparabilele fiind de forma regulata .
11. Suprafață : s-au aplicat corecții de 1% la diferență de 1000 mp

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru terenul aferent Cladirii Leul de Aur prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

ABORDARE / METODA	LEI	EURO
ABORDARE PRIN PIAȚA	118.321	26.005
GRILA MINIMALĂ NOTARI 2016	133.700	29.385

Valoarea rezultata pentru terenul aferent Leul de Aur este:

V_{TEREN AFERENT LEUL DE AUR} = 118.321 Lei ,
Echivalent cu V_{TEREN AFERENT LEUL DE AUR} = 26.005 Euro



4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru terenul aferent Clădirii Leul de Aur prezentate anterior au fost obținute următoarele valori: Valoarea rezultată pentru terenul aferent Leul de Aur este:

V TEREN AFERENT LEUL DE AUR = 118.321 Lei ,
Echivalent cu V TEREN AFERENT LEUL DE AUR = 26.005 Euro

1 euro = 4,55 lei/euro

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată din abordarea prin piață (estimată pe baza unor informații de piață) pentru teren, valoare la care se adaugă valoarea construcțiilor speciale determinate prin metoda costurilor.

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- Valorile estimate nu conțin TVA (se aplică conform legislației în vigoare);
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

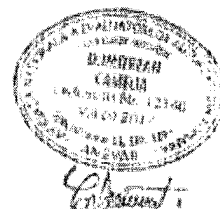
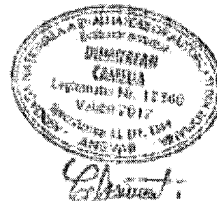
Notă: acest raport de evaluare (inclusiv anexele) a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

27.03.2017

SC BUSINESS PROCONSULT SRL



Ing. Dumitrescu Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

Nr.cerere	13746
Ziua	10
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83051	955	

CONSTRUCTII

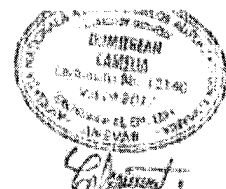
Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	83051-C1	Sebes, Strada Lucian Blaga, nr. 8	sala de dans- cladire Leul De Aur

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
13746 / 10.11.2015		
Act normativ nr. 974, din 25.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBES, CIF: 4331201, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantii si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
5	6	10,0
6	7	8,7
7	8	14,5
8	9	3,3
9	10	1,7
10	11	6,5
11	12	1,7
12	13	6,0
13	14	6,1
14	15	11,1
15	16	4,1
16	17	7,3
17	18	23,1
18	1	20,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

*Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
16/11/2015

Asistent-registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

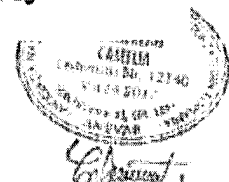
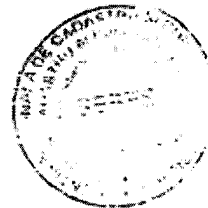

(parafo si semnătura)

Referent,


AVRAM MARIANA
(parafo si semnătura)

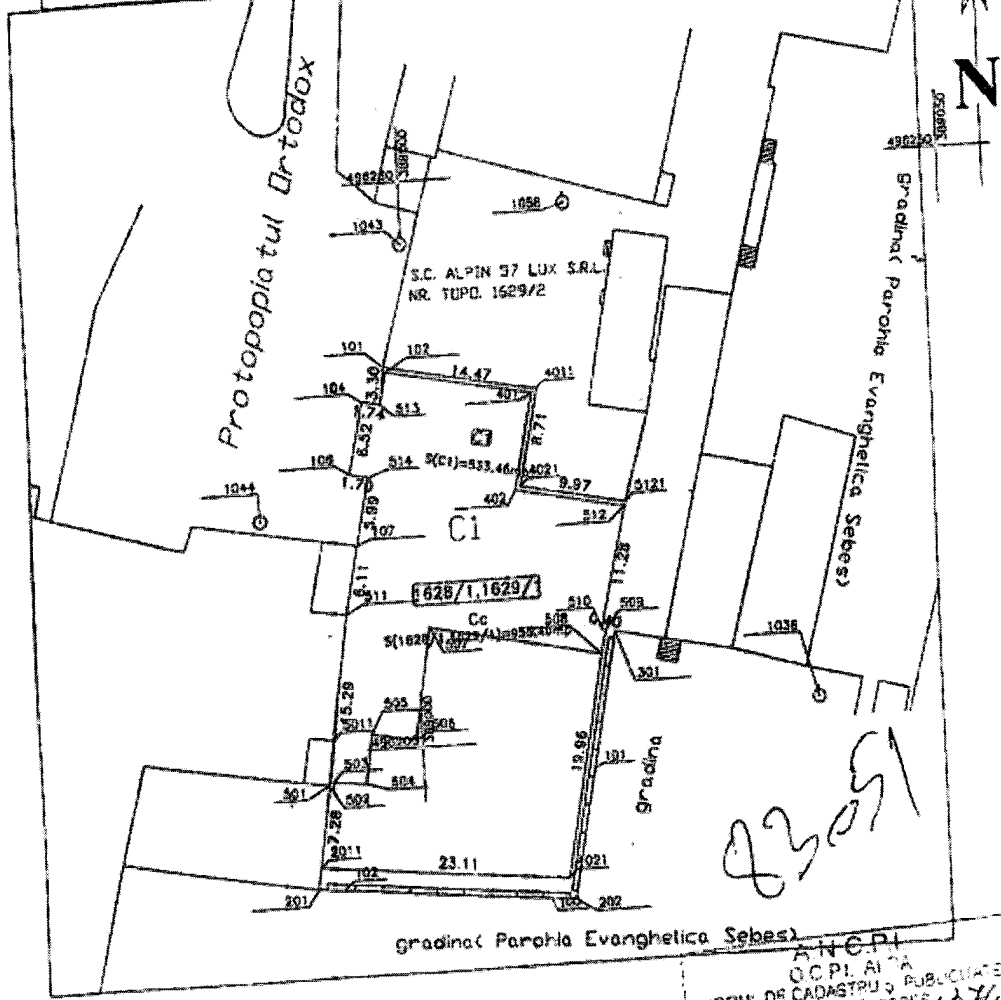
Data eliberării,
9. NOV. 2015

BRINCEANU CLAUDIU ALIN
Asistent - registrator



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII
 Scara 1 : 500

Nr. topo	Suprafata	Adresa imobilului -str. Lucian Blaga nr. 8 intravilan Sebes
1628/1, 1628/1	955 mp	
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		
Sebes		
Nr. Cartea Funciara		



ANCIPI
 O.C.P.I. AL P.A.
 BIROU DE CADASTRU PUBLICITATE
 IMOBILIARA SEBES
 INTRARE Nr. 13746
 19 NOV 2018

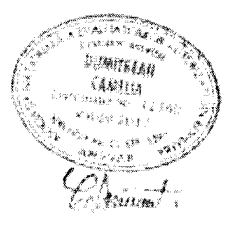
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cc	955	teren built
Total		955	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
1	CAS	535	
2		320	
Total		855	

Suprafata totala masurata a imobilului = 955 mp
 Suprafata din act=955 mp

CERTIFICAT

Executant, Ing. Balaceanu Florinel
 Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a imobilului in conformitate cu rezultatele din teren.
 Serviciu Planificarea Terenului
BALACEANU

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si parafa
 Data
 Stampa ICPI



MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniu, Transport

Nr. 7958, 23.02.2017

Aprobat
Primar
Dorin Ghicarghe Nistor



CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea rapoartelor de evaluare pentru: Clădire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870, Teren aferent Leul de Aur în suprafața de 955 mp, cu nr. de inventar 80132, Teren intravilan, situat în administrativ în Sebeș, str. Valea Frumozel înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp și Teren intravilan situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebeșului înscris în CF 79548 Sebeș

I. DATE GENERALE

1.1 Denumirea autorității contractante

MUNICIPIUL SEBEȘ

Codul fiscal: 4331201

Adresă: Str. Piața Primăriei, nr. 1, Cod. 518800, Sebeș-Alba

Numărul de telefon: 0258-731006, 0258-731004

Fax: 0258-734187

II. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul prezentului caiet de sarcini: atribuirea contractului de servicii pentru întocmirea rapoartelor de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru vânzare/schimb, astfel:

- Raport de evaluare a mijlocului fix « Clădire Leul de Aur », înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, înregistrat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 10870;
- Raport de evaluare a mijlocului fix « Teren aferent Leul de Aur » în suprafața de 955 mp, înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, înregistrat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inv. 80132;
- Raport de evaluare Teren intravilan, situat administrativ în Sebeș, str. Valea Frumozel și înscris în CF nr. 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp
- Raport de evaluare Teren intravilan, situat administrativ în Petrești-Sebeș, str. Valea Sebeșului și înscris în CF 79548 Sebeș

III. TERMEN

Termenul de prestare a serviciului este de 10 zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a contractului.

Prezenta rapoartelor de evaluare întocmite fără respectarea caietului de sarcini sau cu erori/neconformități nu constituie respectarea termenului. Rapoartele de evaluare se înaintează către beneficiar prin scrisoare de înalțare.

IV. DATE IMOBIL

1. Clădire și teren aferent Leul de Aur (955 mp), înscris în CF nr. 83051 UAT Sebeș, nr. cad. 83051, este situat în Sebeș, str. Lăcășu Blăca, nr. 8;
2. Teren intravilan, situat administrativ în Sebeș, str. Valea Frumozel, (parțial sub clădirea - sediu - SC Hidroconstrucția SA Sucursala Sebeș), este înscris în CF 84319 Sebeș nr. cad. 84319 în suprafața de 771 mp, proprietar Municipiul Sebeș, categoria de folosință „curți, construcții”;
3. Teren intravilan, situat administrativ în Petrești, str. Valea Sebeșului este înscris în CF 79548 Sebeș, în suprafața de 600 mp, proprietar SC Hidroconstrucția SA, categoria de folosință „curți, construcții”



V. CERINȚE

Serviciile de evaluare se vor efectua conform standardelor de evaluare în vigoare, adoptate de ANEVAR, rapoartele de evaluare se vor predă în format pe hârtie în 2(două) exemplare originale și 1(un) exemplar pe suport magnetic.

Documentația de evaluare se va elabora de către o persoană fizică sau juridică cu experiență în misiuni de evaluare și să fie membru ANEVAR, care va prezenta următoarele documente:

- certificat de membru/membri asociat ANEVAR pentru prestarea serviciilor de specialitate în domeniul evaluării;
- legitimație/autorizație emisă de ANEVAR valabilă pe anul în curs pentru tot personalul implicat în prestarea serviciilor de evaluare;

Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- identificarea proprietarului bunurilor, identificarea evaluatorului, destinația evaluării, informații relevante referitoare la data la care valoarea determinată este valabilă;
- descrierea bunurilor care se evaluează (categoria de bunuri din care fac parte, etc.);
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- sfera/extinderea misiunii de evaluare;
- descrierea informațiilor utilizate, a analizelor de piață efectuate, a abordărilor și procedurilor de evaluare aplicate;
- metoda de evaluare folosită;
- valoarea justă rezultată în urma evaluării;
- declarație de conformitate care să certifice că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare;
- numele, calificarea profesională semnătura și ștampila evaluatorului;
- alte precizări, constatări după caz.

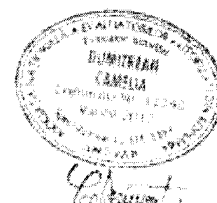
VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

1. *Ordonanța nr. 24/2011*, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
2. *Hotărârea nr. 353/2012*, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
3. *Legea nr. 99/2013*, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 74/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
4. *Hotărârea nr. 3/2013*, privind aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare
5. Standardele Internaționale de Evaluare;
6. *Legea nr.98/2016* privind achizițiile publice;
7. *HG nr. 359/2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
8. Standardele Internaționale de Evaluare;
9. Alte acte normative din domeniu în vigoare din domeniul evaluării bunurilor.

VII. RECEPȚIA

Achizitorul are obligația verificării documentației predate în termen de 10 zile lucrătoare de la data predării acestora. În cazul identificării de neconformități la documentele depuse, perioada cuprinsă între data limită de predare a documentațiilor și recepția serviciilor efectuate, se consideră neindeplinirea la termen a contractului și dă dreptul achizitorului de a pretinde penalități.

Recepția serviciului se face de către beneficiar/achizitor. Factura se emite după recepția serviciului prestat de către achizitor fapt consemnat printr-un proces verbal de recepție a serviciului. Facturile emise înainte de acceptarea documentațiilor de către achizitor nu constituie obligație de plată pentru achizitor și vor fi restituite prestatorului în termen de 15 zile de la primire.



VIII. ANEXE

- Copie extras CF nr. 83051 Sebes
- Copie extras CF nr. 84319 Sebes
- Copie extras CF 79848 Sebes

**Arhitect Sef,
Oltcanu Virgil**



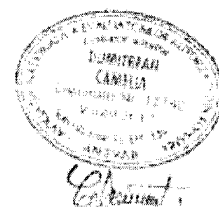
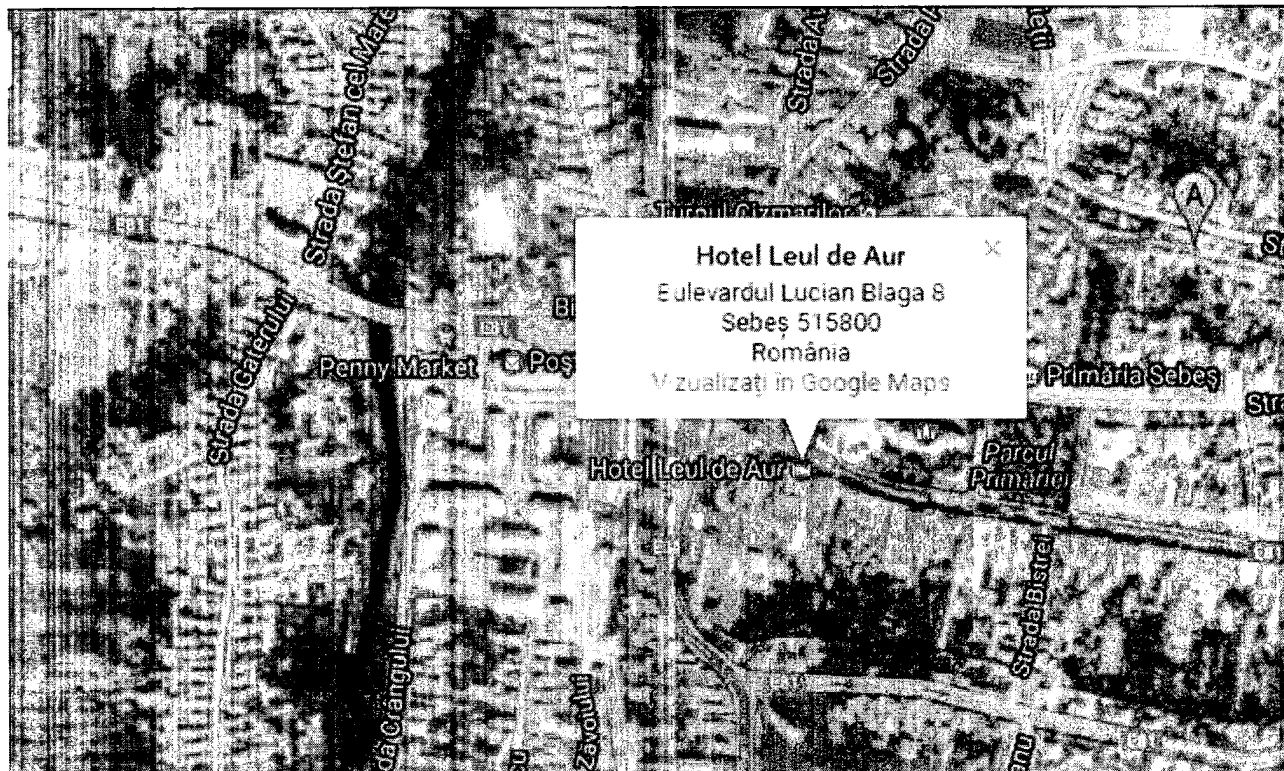
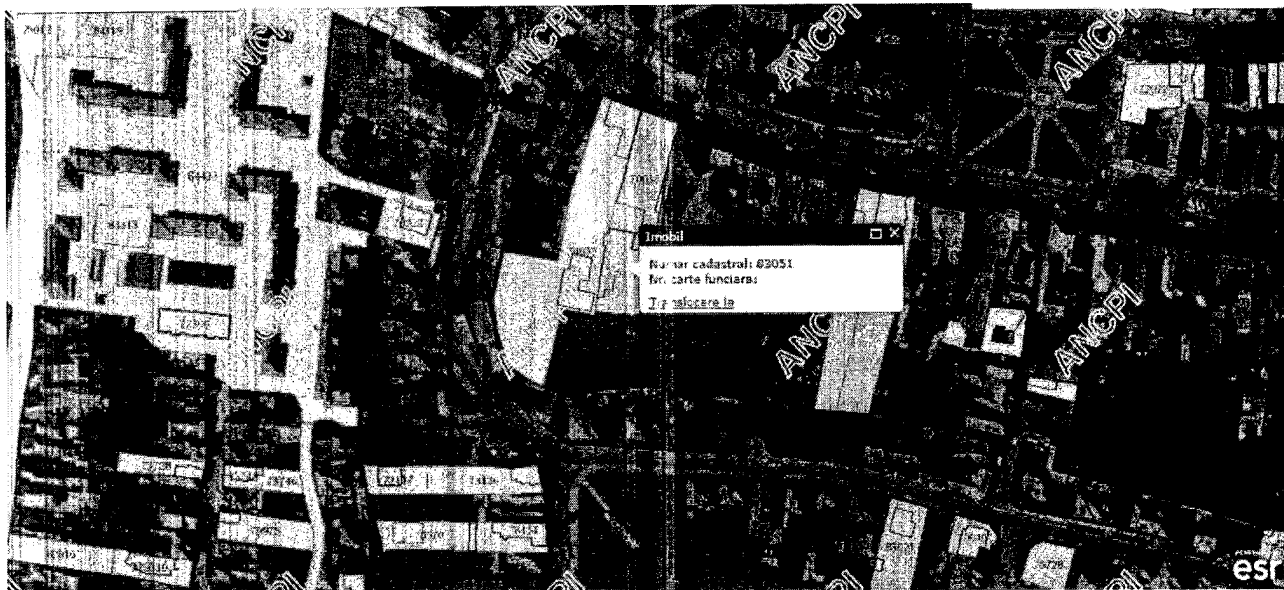
**Compartiment Patrimoniu Transport
Coordonator compartiment
Ianculescu Ilieana**



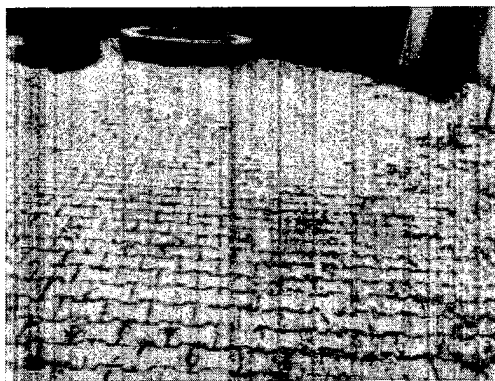
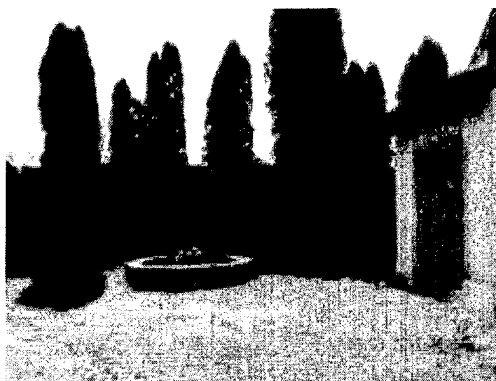
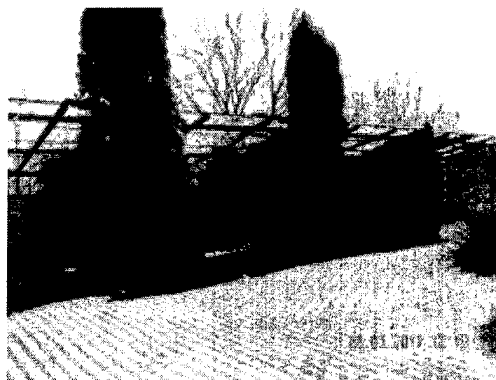
**Intocmit,
Mara Maria**



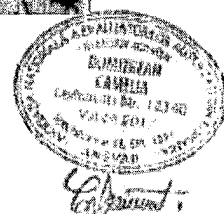


PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN AFERENT LEUL DE AUR SITUAT IN LOCALITATEA SEBEŞ,
STRADA LUCIAN BLAGA, NR 8



TEREN AFERENT



2017

Estimarea globala a valorii minime ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
 Evaluatori acreditați imobiliare, membrii ANEVAR
 Ing. Sârbu Nicolae autorizata 15948 și șef. & cc. Berchea Eugen Ioan autorizata 10629

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA SEBES

MUNICIPIUL SEBES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL SEBES
ZONA A
1848, 9 Mai, 24 Ianuarie, Augustin Bena, Aviator Gh. Olteanu, Avram Iancu, Bistrei, Călărași 1-25 și 2-48, Călugăreni, Cântarului 1-19 A și 2-18, Cetății, Ciocârliei, Cartier Aleea Lac, Cartier Aleea Parc, Cartier Lucian Blaga, Cartier Valea Frumoasei, Decebal, Dorin Pavel fără 2-20 și 1-7, Dorobanți, Gării, George Coșbuc, Grivița, I.L. Caragiale, Lotrului, Mihai Viteazul, Mihai Eminescu, Mioriței, Patria, Parcul Arini, Parângului, Piața Dacia, Piața Libertății, Piața Primăriei, Piața Cardinal Todea, Pietii, Plevnei, Plopilor, Progresului 2-52 și 1-55, Răchitei, Răstoaca, Sava Henția, Spitalului, Șurianu, Teilor, Unirii,
ZONA B
1907, Alunelului, Alunului, Călărași 27-75 și 50-106, Cântarului de la 21 și 20 până la capăt, Cartier Mihail Kogălniceanu, Dorin Pavel 2-20 și 1-7, Drumul Albalui, Horea, Industriilor, Lucian Blaga (blocurile cu număr par 80-100, blocurile cu număr impar 1-45, 47 și 71-85, 49-65), Mărășești, Mihail Kogălniceanu, Mircea cel Mare, Mureșului, Nicolae Bălcescu, Peco, Peneș Curcanul, Progresului 54-92 și 57-99B, Ștefan cel Mare, Traian, Valea Frumoasei (2, 2A, 3, 4, 23, 25, 27, 29 și imobilele cu nr. par 12-28), Viilor, Vânători. Localitatea PETREȘTI : 1 Mai, Bisericii, Decebal, Energiei nr. 2-48 și 1-121, M. Viteazul, Valea Sebeșului Localitatea LANCRĂM : Bisericii, Nouă, Veche



ZONA C

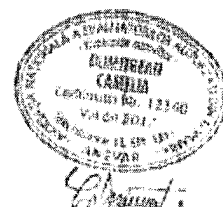
8 Martie, Abatorului, Apuseni, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Brândușelor, Bucegi, Câmpului, Cănepiști, Ciban, Cindrel, Cloșca, Crângului, Crișan, Depozitelor, Doinei, Fântânele, Fântâna de Aur, Florilor, Iezerului, Ion Creangă, Investitorilor, Izvorului, Lemnarilor, Luncii, Lungă, Luncile Prigoanei, Macului, Mihail Sadoveanu, Miraj, Morii, Moților, Nicolae Iorga, Oașa, Occidentului, Ogorului, Oituz, Orizontului, Paul Tomiță, Primăverii, Radu Stanca, Râului, Rodnei, Schweighofer, Secașului, Simion Bărnuțiu, Spicului, Stejarului, Sticlarilor, Tineretului, Tipografilor, Tudor Vladimirescu, Viitorului, Zăvoi, Zorii Noi.

Localitatea **PETREȘTI**: 24 Ianuarie, 8 Martie, Arțarului, Beiweg, Crișan, Dobrogenu Gherea, Dumbrava, Energiei nr. 50-64 și 123-129, Grădinilor, Gh. Șincai, Industriilor, L. Rebreanu, Mesteacănului, M. Eminescu, Oituz, O. Goga, Progresului, Rozelor, Simion Bărnuțiu, Săsească, Șurianu, Unirii, Zorilor.
 Localitatea **LANCRĂM**: Dealului, Scurtă, Ulița de Sus, Ulița de Mijloc, Ulița de Jos.

ZONA D

8 Aprilie, Bujorului, Cameliei, Cireșului, Crinului, Pădurenilor, Râpa Roșie, Salcâmului, Sălăne, Speranței, Tâmplarilor, Toporașilor, Trandafirilor, Zambilelor.

Localitatea **PETREȘTI**: Alunei, Al. Zorilor, Bradului, Caisului, Carpenului, Castanului, Crizantemelor, Cîmpului, Cetății, Fagului, Garoafelor, Gladiolelor, Gorunului, Gutuiului, Hotarului, Iasomieii, Liliacului, Lalelelor, Magnoliei, Mărului, Migdalului, Molidului, Mică, Nucului, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Sânzienelor, Scurtă, Tâmplarilor nr. pare, Zăvoiului, Zambilelor.
 Localitatea **LANCRĂM**: Arini, Râului.

RĂHĂU

MUNICIPIUL SEBES

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1700	1500	1250	1000

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

APARTAMENTELE DIN COLONIA MUNCITOREASCĂ PETREȘTI ȘI DIN BLOCURILE FABRICII DE HÂRTIE AU VALOAREA 450 LEI/MP

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1450	1200	1000

Pentru casele de locuit cu pereți exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

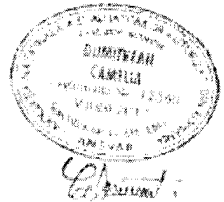
Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac = Au \times 1,4$

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHEIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 30 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);





Estimarea globală a valorii minime ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
 Evaluatori proprietăți imobiliare, membrii ANEVAR
 ing. Sârbu Nicolae autorizata 15948 si ing. & ec. Benchea Eugen Ioan autorizata 10629

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	350	170
B	230	125
C	170	100
D	125	70

**Valorile pentru SPAȚIILE comerciale, industriale, birouri, hoteliere, GARAJE SI ALTE SPATII de mai sus, se vor REDUCE pentru localitățile aparținătoare astfel:
 pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 20%
 pentru RĂHĂU cu 50 %**

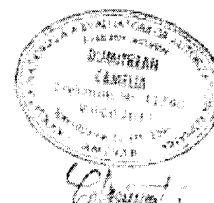
CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGEAMENT LEI/mp	
URBANA	1200
RURALA	1000

construcțiile cu structura și pereții din lemn vor avea valoarea diminuată cu 50%.

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 60 lei/mp.**

TĂRENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	140	120	90	50

Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor situate in intravilan se vor diminua cu 50 %



PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLEOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII

În situațiile deosebite în care apar doar subansamble constituente ale unei construcții se vor folosi valorile date în lucrare pentru construcții finalizate (apartamente, case, hale industriale, spații comerciale, birouri, hale agrozootehnice) care se vor pondera conform tabelului de mai jos în funcție de situație.

PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLURILOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII exprimată în %. Valorile pentru se regăsesc în tabelul 11

Tabelul 11

Nr. Crt.	Tip construcție	STADIUL FIZIC AL CONSTRUCȚIEI				Total %
		FUNDATII %	LA ROSU Structura în cadre sau zidărie inclusiv acoperis %	FINISAJE Copartimentari interioare, ferestre și uși, tencuieli %	INSTALAȚII Apa, canalizare și electricitate funcționale %	
1	Construcții civile (Case, blocuri și birouri)	10	30	45	15	100
2	Construcții industriale	10	35	40	15	100
3	Construcții agricole	10	48	30	12	100
4	Construcții pt transporturi și telecomunicații cu caracter productiv	10	40	35	15	100
5	Construcții pentru comerț, depozitare	10	50	28	12	100
6	Construcții: Învățământ, știință, cultură și artă; Ocrotirea sănătății, asistența socială, cultura fizică și agrement; Afaceri, administrative; Transporturi și telecomunicații cu caracter civil	10	30	42	18	100

Modul de apreciere a stadiului de execuție a construcțiilor nefinalizate pentru care se dorește tranzacționarea trebuie luat în considerare în funcție de informațiile din certificatele fiscale și extrasele de carte funciara în care acestea sunt specificate.

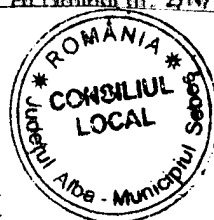
Exemple de calcul pentru construcții civile (case, blocuri și birouri):

- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul de fundație se calculează doar 10 % din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;
- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul la rosu se calculează cu $10+30=40%$ (adică fundație + structura în cadre sau zidărie inclusiv acoperis) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;
- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul cu finisaje se calculează cu $10+30+45=85%$ (adică fundație + structura în cadre sau zidărie inclusiv acoperis + copartimentari interioare, ferestre și uși, tencuieli) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;

Conform Indicatoarele Republicane de consum pentru lucrările de construcții, cunoscute sub denumirea indicatoarelor C ; Ts ; E ; I ; S ; TI ; Ac ; Iz ; M ; V ; D etc. publicate de către I.N.C.E.R.C. precum și a Normativele P187 /1987, C 140/1987 , I 18 / 1984 care indică structura devizelor pe categorii de lucrări **PONDERAREA FUNDATIEI** în cadrul structurii de rezistență este între 10% și 20%, mai mare la construcțiile industriale, agricole, de depozitare, comerciale și construcții civile cu regim de înălțime peste P+2E și mai mică pentru construcțiile civile până la regim de înălțime P+2E.

Nota: Ponderile au fost preluate din "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură ai construcțiilor" Ed. 1995, aprobat de M.P.A.T. cu Ordinul nr. 2/N/95.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA
 Cons. DRAGOSIN PETRU ROMI



SECRETAR MUNICIPIU
 VLAD CRISTINA ELENA