

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 133 / 2017

Privind însușirea rapoartelor de evaluare in vederea stabilirii valorii de piață pentru Teren intravilan, situat in administrativ in Sebes, str. Valea Frumoasei in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 in suprafata de 771 mp si Teren intravilan situat administrativ in Petresti-Sebes, str. Valea Sebesului in scris in CF 79548 Sebes” 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 in vederea stabilirii valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat in administrativ in Sebes, str. Valea Frumoasei in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 in suprafata de 771 mp si Teren intravilan situat administrativ in Petresti-Sebes, str. Valea Sebesului in scris in CF 79548 Sebes conform Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Având în vedere prevederile HCL nr. 43/2014 privind aprobarea de principiu a schimbului terenului din proprietatea Municipiului Sebeș in suprafață de aprox. 880 mp din Sebeș, cartier Valea Frumoasei, zona sediului Sucursalei Sebeș S.C. Hidroconstrucția S.A. cu terenul in suprafață de aprox. 800 mp situat in Petrești, zona Coloniei TCH, str Valea Sebeșului aflat in proprietatea S.C. Hidroconstrucția S.A.

Văzând Procesul verbal de predare inaintat de S.C. BUSINESS PROCONSULT S.R.L. cu nr. 56/04.04.2017 inregistrat la Primaria Municipiului Sebes cu nr. de inregistrare 13682/04.04.2017

Vazand Procesul verbal de receptie nr. 14577/11.04.2017 prin care s-au receptionat cantitativ si calitativ rapoartele de evaluare in vederea stabilirii valorii de vanzare pentru: Cladire Leul de Aur cu nr. de inventar 10870, Teren aferent Leul de Aur in suprafata de 955 mp, cu nr. de inventar 80132, și a valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat in administrativ in Sebes, str. Valea Frumoasei in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 in suprafata de 771 mp si Teren intravilan situat administrativ in Petresti-Sebes, str. Valea Sebesului in scris in CF 79548 Sebes” ce au facut obiectul Contractului de prestări servicii nr. 9/11698/21.03.2017;

Văzând expunerea de motive privind hotărâre însușirea rapoartelor de evaluare in vederea stabilirii valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat in administrativ in Sebes, str. Valea Frumoasei in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 in suprafata de 771 mp si Teren intravilan situat administrativ in Petresti-Sebes, str. Valea Sebesului in scris in CF 79548 Sebes 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 si Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș, la proiectul de hotărâre privind hotărâre însușirea rapoartelor de evaluare in vederea stabilirii valorii de piață pentru: Teren intravilan, situat in administrativ in Sebes, str. Valea Frumoasei in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 in suprafata de 771 mp si Teren intravilan situat administrativ in Petresti-Sebes, str. Valea Sebesului in scris in CF 79548 Sebes 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 si art. 123 alin. 1, alin. 2 si alin. 3 din aceeași lege:

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.

(1) Se însușeste expertiza de evaluare nr. 18/4/2017: Raport de evaluare „Teren intravilan”, in suprafata de 771 mp, in scris in CF 84319 Sebes nr. cad. 84319 UAT Sebes, nr. inventar domeniul privat al Municipiului Sebes, proprietate situate in Municipiul Sebes, strada Valea Frumoasei, partial sub cladirea sediului S.C. HIDROCONSTRUCTIA S.A. – valoarea de *pieță* fiind stabilită la 92.606 lei, echivalent cu **20.353 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. 19/4/2017: Raport de evaluare „Teren intravilan”, în suprafața de 600 mp, înscris în CF 79548, CAD 79548 UAT Sebes – proprietate S.C. HIDROCONSTRUCTIA S.A. SUCURSALA Sebes, proprietate situată în Petresti -Sebes, str. Valea Sebesului – valoarea de piață fiind stabilită la 41.676 lei, echivalent cu **9.159 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 Sebeș, 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 Sebeș și se comunică:

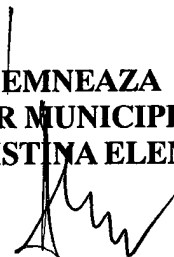
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului municipiului Sebeș
- Viceprimarului municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Direcția Venituri
- Biroul Contencios, Juridic, Administrativ, Transparența Decizională și Arhiva
- Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane
- Compartiment Relații Publice,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

Sebes la 29.06.2017

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cons. DRAGOSIN PETRU ROMAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA**



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

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

NR 18/4/2017

CONTINE 28 FILE INCLUSIV ANEXELE

- RAPORT DE EVALUARE -

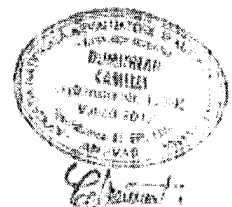
„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 771 MP, INSCRIS IN CF 84319, CAD 84319 UAT SEBEȘ, - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA VALEA FRUMOASEI, PARȚIAL SUB CLADIREA SEDIUL SC HIDROCONSTRUCȚIA SA



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ

27.03.2017

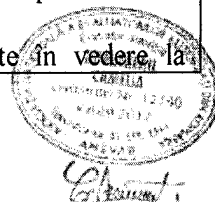
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al beneficiarului și al executantului



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	„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 771 MP, INSCRIS IN CF 84319, CAD 84319 UAT SEBEȘ, - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ , PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA VALEA FRUMOASEI, PARȚIAL SUB CLADIREA SEDIUL SC HIDROCONSTRUCȚIA SA
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. În 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 Piață. 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/schimb, 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 INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 771 MP, INSCRIS IN CF 84319, CAD 84319 UAT SEBEȘ, - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBE , PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA VALEA FRUMOASEI, PARȚIAL SUB CLADIREA SEDIUL SC HIDROCONSTRUCȚIA SA V TEREN INTRAVILAN 771 MP = 92.606 Lei , Echivalent cu V TEREN INTRAVILAN 771 MP = 20.353Euro La cursul valutar de 4,55lei/euro, valabil pentru data 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:

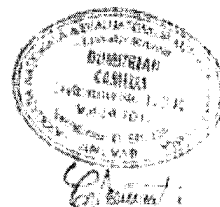
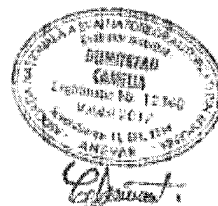
Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2016, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

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

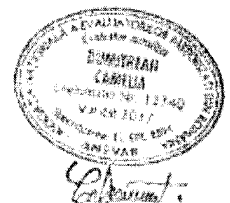
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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:

- ✓ Afirmățiile 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 martie 2017 de către evaluatorul Dumitrean 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.

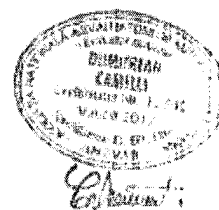
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

Dumitrean 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 :**

„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 771 MP, INSCRIS IN CF 84319, CAD 84319 UAT SEBEȘ, - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBE , PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA VALEA FRUMOASEI, PARȚIAL SUB CLADIREA SEDIUL SC HIDROCONSTRUCȚIA SA

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 Dumitrea 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 premise 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



Camelia Dumitrea

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 :

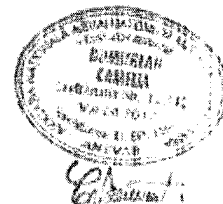
O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate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

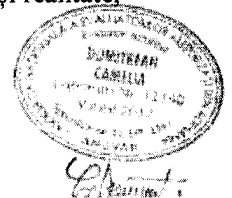
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

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 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 piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

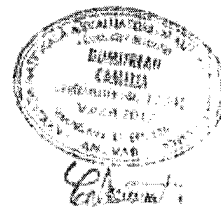
În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

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

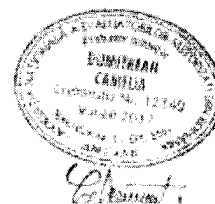
Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA, COD FISCAL 4331201, STRADA PIAȚA PRIMĂRIEI, NR 1, COD POȘTAL 518800, LOCALITATEA SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA.**

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 84319.**

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.

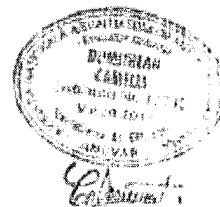
CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că 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 bună alternativă posibilă pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv **respectiv teren intravilan curți constructii**.

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală .

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

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



4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIAR

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.

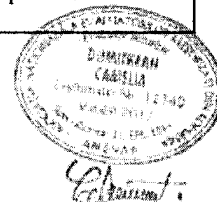
Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante.

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);

SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 771 MP, INSCRIS IN CF 84319, CAD 84319 UAT SEBEȘ, - NR INV DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ , PROPRIETATE SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL SEBEȘ, STRADA VALEA FRUMOASEI, PARȚIAL SUB CLADIREA SEDIUL SC HIDROCONSTRUCȚIA SA – curți constructii
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Sebeș. teren împrejmuit tuia, fara gard. Categoria de folosință - curți constructii, suprafața 771 mp. Teren intravilan in suprafața de 771 mp. Încadrare in categoria curți constructii. Exista amplasate constructii pe terenul menționat, partial cladire sediu SC HIDROCONSTRUCTIA SA SUCURSALA SEBEȘ , alei acces dale si spatii verzi. Acces și front strada Valea Frumoasei - asfalt.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto asfaltat: Strada Valea Frumoasei
CARACTERUL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala Electricitate: da Apa: da Gaze: da Canalizare: da Incalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fara expertizari de laborator).	Poluare medie datorita apropierii de zona cu trafic intens a orasului.
AMBIENT	Ambient civilizat, intr-o zona in dezvoltare rezidentiala.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situata intr-o Zona A - Centru din cadrul Mun.Sebeș si prezinta un interes pe piata locala, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.



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 cea a fondului aservit

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.

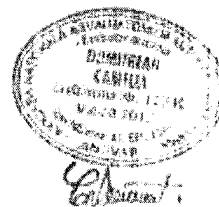
În procesul de comparare evaluatorul a luat în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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 zona.

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.

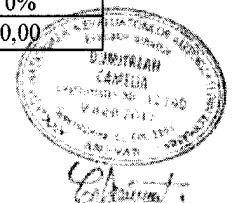
În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

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		771,00	1.000	3.000	900	383
Acces			strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Data			martie 2017	martie 2017	martie 2017	martie 2017
			25000	=135000	22500	11490
Preț de ofertă/vânzare (euro/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
Lei/mp			113,75	204,75	113,75	136,50
1	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 Corecție % (cf.stud.piata)	SEBEȘ zona A Strada Lucian Blaga	ZONA B 5%	ZONA A 0%	ZONA A 0%	ZONA A 0%
	Corecție		5,40	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		113,47	194,51	108,06	129,68
8	Oportunitati de dezvoltare Corecție (%)	nu	da -5%	da -5%	da -5%	da -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		771,00	1.000	3.000	900	383
9	Acces Corecție (%)		DOUA FRONTURI 5%	1 FRONT 20 ML -2,50%	1 FRONT 25 ML -2,50%	1 FRONT 30 ML -2,50%
	Corecție (LEI)		5,39	-4,62	-2,57	-3,08
	Preț corectat (LEI)		113,18	180,17	100,09	120,11
10	Caracteristici fizice(formă) Corecție %	regulata	regulată 0%	regulată 0%	regulată 0%	regulata 0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		113,18	180,17	100,09	120,11
11	Suprafață Corecție %	771,00	1.000 -0,23%	3.000 -2,23%	900 -0,13%	383 0,39%
	Corecție (LEI)		-0,26	-4,02	0,00	0
	Preț corectat (LEI)		112,92	176,15	100,09	120,11
PREȚ CORECTAT (LEI)			112,92	176,15	100,09	120,11
CORECȚIA TOT. NETĂ			-0,57	-25,48	-13,66	-16,39
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-0,50%	-12,45%	-12,01%	-12,01%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			22,15	25,48	13,66	16,39
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			19,48%	12,45%	12,01%	12,01%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			120,11			
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			92606			
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			20353			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.4 deci valoarea propusă este

120,11 LEI/MP

26,40 Eur/mp

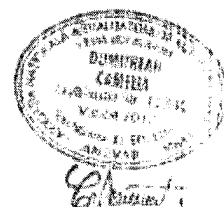
1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabile fiind oferte, din discuțiile telefonice cu proprietarii care au expuse pe piata proprietati negocierea est de 5%.
2. Drept proprietate : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele și subiectul având dreptul la proprietate deplin
3. Condiții de 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, diferentele fiind de 5%
8. Oportunități de dezvoltare : - sunt corecții pentru comparabile, propr subiect se afla intr-o zona preponderant rezidențiala. in spatele Penny, propr preponderant de tip P+4E
9. Acces : s-a aplicat corecție de la comparabile accesul fiind superior respective doua fronturi stradale 5%. sau un front stradal 2.5% (rezulta din studierea pietei specifice, baza de date a evaluatorului), proprietatea neavand acces direct la strada Valea Frumoasei.
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 intravilan identificat prin CF 84319 pe care se gaseste partial Cladirea prezentată anterior au fost obținute următoarele valori:

ABORDARE / METODA	LEI	EURO
ABORDARE PRIN PIATĂ	92.606	20.353
GRILA MINIMALĂ NOTARI 2016	95.520	20.993

Valoarea rezultata pentru terenul aferent este:

V TEREN AFERENT = 92.606 Lei ,
Echivalent cu V TEREN AFERENT = 20.353 Euro



4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru terenul identificat prin CF 84319 care a fost prezentat anterior, au fost obținute următoarele valori: Valoarea rezultata pentru terenul intravilan identificat prin CF 84319, este:

$V_{\text{TEREN AFERENT}} = 92.606 \text{ Lei}$,
Echivalent cu $V_{\text{TEREN AFERENT}} = 20.353 \text{ Euro}$

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

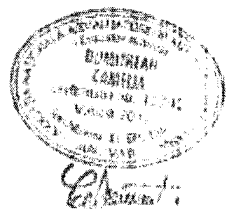
SC BUSINESS PROCONSULT SRL



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



ANEXE



MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniu, Transport

Nr. 7351, 23.02.2017

Aprobat
Primar,
Dorin Gheorghie 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. 518600, 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 pișă 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 conținutului de sarcini sau cu corecții/reconfirmații nu constituie respectarea termenului. Rapoartele de evaluare se înaintează către beneficiar prin scrisoarea de înaintare.

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 Hidroconstrucția SA Săcurala 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 Hidroconstrucția SA, categoria de folosință „curți, construcții”



[Signature]

V. CERINȚE

Serviciile de evaluare se vor efectua conform standardelor de evaluare în vigoare, adoptate de ANEVAR, rapoartele de evaluare se vor prezenta în format pe hârtie în 3(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 (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 Standardul Internațional de Evaluare;
- numele, calificarea profesională semnatară și ștampila evaluatorului;
- alte precizări, constatări după caz.

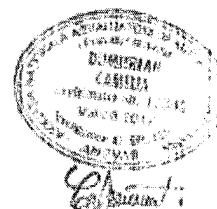
VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

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. *Standardul Internațional 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. *Standardul Internațional de Evaluare;*
9. Alte acte normative din domeniu în vigoare din domeniul evaluării bunurilor.

VII. RECEPȚIA

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

Recepția serviciului se face de către beneficiarul achizitor. Factura se emite după recepția serviciului prestat de către achizitor după 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.



VIII. ANEXE

- Copie extras CF nr. 83051 Sebes
- Copie extras CF nr. 84319 Sebes
- Copie extras CF 79548 Sebes

**Arhitect Sef,
Olteanu Virgil**



**Compartiment Patrimoniu Transport
Coordonator compartiment
Ianculescu Ileana**



**Intocmit,
Matoș Maria**





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

Rețineră Nr. 15452 / 29.11.2016

Docerul nr. 15452 / 29-11-2016
INCHEIERE Nr. 15452

Registrator: Blaga Ioana Lucia

Asistent: Opritescu Alexandra

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SEBES** domiciliat în Loc. Sebes, Pta Primăriei Nr. 1, Jud. Alba privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara. In baza:
-Act Administrativ nr.238/31-10-2016 emis de **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBES** fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:
-Ordin de plată cont OCPI nr 4507/29-11-2016 în suma de 60 pentru serviciul având codul 223
Vazând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 80331, înscris în cartea funciara 80331 UAT Sebes având proprietarii **MUNICIPIUL SEBES** în cota de 1/1 de sub B.2.
- Imobilul cu nr. cadastral 80215, înscris în cartea funciara 80215 UAT Sebes având proprietarii **MUNICIPIUL SEBES** în cota de 1/1 de sub B.3.
- Se radiază din oficiu notarea de sub B3, asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 80215 UAT Sebes;
- Se radiază din oficiu notarea de sub B3, asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 80331 UAT Sebes;
- Se sistaze cartea funciara 80331 a imobilului cu numărul cadastral 80331/Sebes de urmare a alipirii acestuia, asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 80331 UAT Sebes;
- Se infirmaze cf. 84319 a imobilului cu nr. cad. Sebes de urmare a alipirii armaturilor 2 Imobile:
- nr.cad.80215/inf.80215;
- nr.cad.80331/inf.80331;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 84319 UAT Sebes.
- Se sistaze cartea funciara 80215 a imobilului cu numărul cadastral 80215/Sebes de urmare a alipirii acestuia, asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 80215 UAT Sebes;

Prezenta se va comunica părților:

Municipiul Sebes

Primăria Municipiului Sebes Prin Primar Nibitor Ungoroghe Dorin

*? Cu drept de recomanare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către Registratorul șef

Data soluționării

19-12-2016

Registrator,
Blaga Ioana Lucia
[Stampa circulară a Registratorului Șef]

Asistent Registrator,

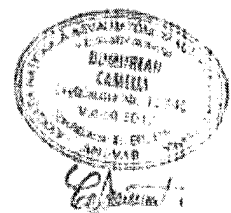
Opritescu Alexandra

[Stampa circulară a Asistentului Registrator]

*? Cu excepție alipirilor prevăzute la Art. 62 alin. 1 și 2 din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 7/1996 în viziunea de cadastru și cartea funciara, aprobat prin OG nr. 700/2011

BLAGA IOANA LUCIA
Registrator șef birou

OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registrator





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

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

Casa Funciara nr. 5437B Comuna Dragănești, Sebes

Nr.	14492
Pipe	28
Lama	15
Arce	2218

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN ierboșian

Adresa: Loc. Sebes, Jud. Alba

Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
4319	211	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15492 / 20/11/2016	
Act Administrativ nr. 116 din 29/05/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebes.	
B1 Imobiliară, drept de PROPRIETATE, detinută prin lege, data actului nr. 132704-C3-2008, detinută prin lege, data actului nr. 11 MUNICIPIUL SEBES	A1
COLEȚIȘTI, pentru terenul nr. 47 3521/Sebes, în baza planului nr. 10019 din 06/09/2014.	
Act Administrativ nr. 102 din 05/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SEBES (act administrativ nr. 1077/12-08-2014 emis de RCM SEBES)	
B2 Imobiliară, drept de PROPRIETATE, detinută prin lege, data actului nr. 115	A1
11 MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat	
ORDONANȚĂ privind transferul din CF 4028/Sebes, în baza planului nr. 12586 din 10/04/2014	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind deaschimbările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



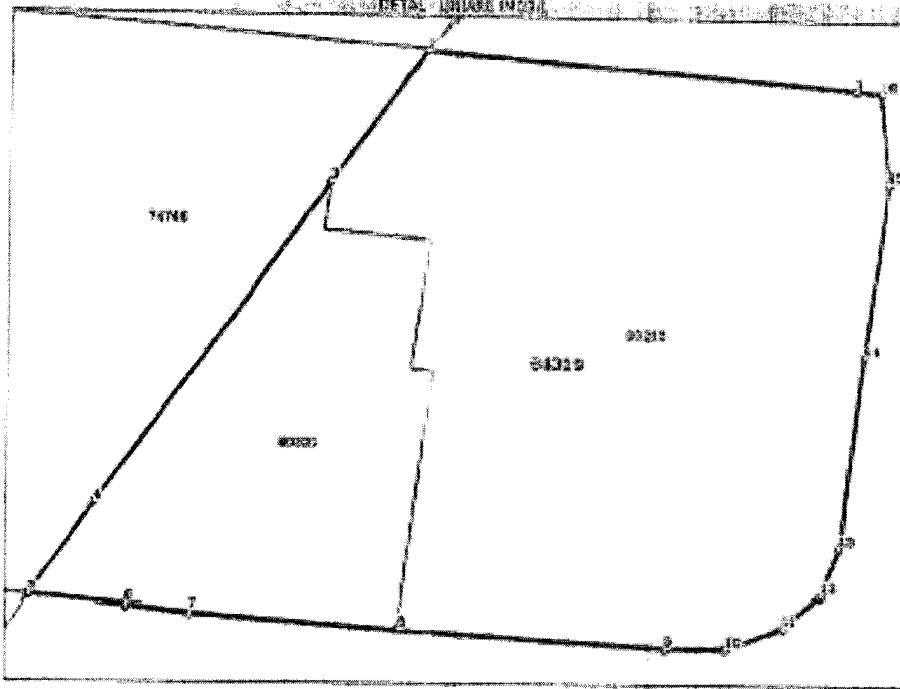
Signature

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teran

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Observații / Referințe
84319	771	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție algebră 70.



Date referitoare la teren

Crt.	Categorie folosință	mp Alar	Suprafața (mp)	Tare	Fareță	Nr. topo	Observații / Referințe
1	clădire construcții	80	771	-	-	-	impreved.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	17,754
2	3	7,850
3	4	10,230
4	5	5,400
5	6	4,000
6	7	2,621
7	8	8,887



Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungimea segment (m)
8	9	11,029
9	10	2,438
10	11	2,577
11	12	2,274
12	13	2,545
13	14	10,071
14	15	8,001
15	16	4,734
16	1	1,043

La Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografic 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri. Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 13 centimetri.

Certifică prezenta cărții corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil în confirmarea de către autorul public și altor juriști prin care se sting drepturile reale precum și pentru dobândirea succesiunilor. În informațiile prezentate sunt susceptibile de erori (modificări, în condițiile legii).

Se achită taxă de 65 RON, ordin de plată cont CCP nr.460709-11-2016 în suma de 60, pentru un serviciu de înregistrare înscrisă cu codul nr. 222.

Data soluționării:

19-12-2016

Data editării:

21 DEC 2016



Asistent Registrator,
Opriteșcu Alexandru
Birou de Registrare



OPRITEȘCU ALEXANDRU
Asistent registrator



Gabriela Dumitrescu





REPUBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
CANTON
CARTAGO
MAYO 2013
CALLE EL EST. 1500
SAN VITO

Handwritten signature

2017

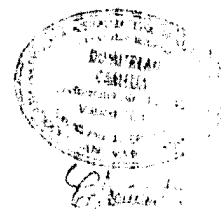
Estimarea globală a valorii minime ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
 Evaluatori profesioniști asociați, membrii ANEVAR
 ing. Sârbu Nicolae autorizația 13948 și ing. & ec. Berchea Eugen Ioan autorizația 10629

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, Pieții, 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



2017

Estimarea globală a valorii minime ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
Evaluatori profesioniști imobiliare, membri ANEVAR
ing. Sârbu Nicolae autorizat nr. 15048 și ing. & ec. Berches Eugen Ioan autorizat nr. 10629

ZONA C

8 Martie, Abatorului, Apuseni, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Brândușelor, Bucegi, Câmpului, Cânepiști, 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 Ianuare, 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.

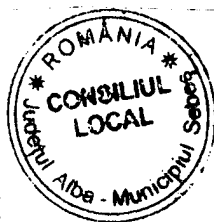
ZONA D

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, Iasomiei, Liliacului, Lalelelor, Magnoliei, Mărului, Migdalului, Molidului, Mică, Nucului, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Sânzienelor, Scurtă, Tâmplarilor nr. pare, Zăvoiului, Zambilelor.
Localitatea **LANCRĂM**: Arini, Râului.

RĂHĂU

PRESEDINTE DE SEDINTA
Cons. DRAGOSIN PETRU ROMI



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



Amexa 2 la HEL 133/2017

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

NR 19/4/2017

CONTINE 33 FILE INCLUSIV ANEXELE

- RAPORT DE EVALUARE -

**„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 600 MP, INSCRIS IN CF 79548, CAD 79548 UAT
SEBEȘ, - PROPRIETATE SC HIDROCONSTRUCȚIA SA SUCURSALA SEBES, PROPRIETATE
SITUATĂ ÎN PETREȘTI**



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

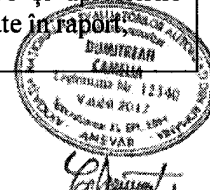


[Handwritten signature]

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 INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 600 MP, INSCRIS IN CF 79548, CAD 79548 UAT SEBEȘ, - PROPRIETATE SC HIDROCONSTRUCȚIA SA SUCURSALA SEBES, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN PETREȘTI
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 Piață. 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/schimb, 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 INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 600 MP, INSCRIS IN CF 79548, CAD 79548 UAT SEBEȘ, - PROPRIETATE SC HIDROCONSTRUCȚIA SA SUCURSALA SEBES, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN PETREȘTI V TERENNINTRAVILAN PETRESTI 600 MP = 41.676 Lei , Echivalent cu V TERENNINTRAVILAN PETRESTI 600 MP = 9.159 Euro La cursul valutar de 4,55lei/euro, valabil pentru darea 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: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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; 	

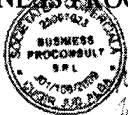


- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;
- Valoarea este o predicție;

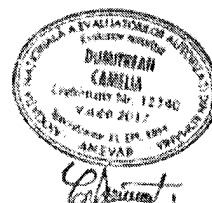
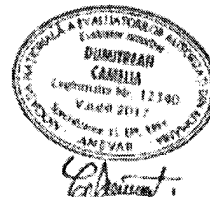
Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2016, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

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 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

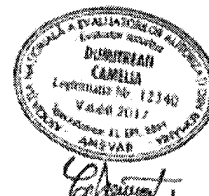
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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 martie 2017 de către evaluatorul Dumitrean 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.

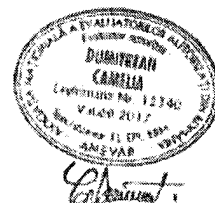
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

Dumitrean 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 anexat :

CARTE FUNCIARA NR. 78848 Continența/Oraș/Municipiu/ Sat/Com. Sebes

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

ANCFI
ANUL NAȚIONAL AL CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Statutul:	8294
Tip:	42
Lot:	07
An:	2013

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa Patrim:		Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
Nr. Ar. Ar. Ar. Ar.	Nr. Ar. Ar. Ar.		
A1	78848	Clas. sect. 800 Suprafața 690	

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Enunțuri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Observații / Referințe
2289 / 26.06.2014	
Adresa nr. 1-1420, din 29.06.1923, încheiată de către C.A.C. nr. 1241-1925 a Județului Alba Iulia, care are în vedere a certificat de proprietate nr. 1033 nr. 2582-1946 a Ministerului Interioare și Decr. 189-1977 a Scurtului de Stat R.S.R.	
63 / Scurtarea, extras de înregistrare, în baza n. G. 454/1994, eliberat prin Legn.	
caz nr. 1 / 3	
1) HIBRIDOCONTRINȚA S.A. SUC. SEBS	DONOR TRONTORE Căp. 23954/ Sebes, încheiat prin încheierea nr. 8669 din 12/03/1995.

C. Partea III. SARCINI

Enunțuri privind sarcinile de servitute, dreptul de proprietate, drepturile reale de garanție și servitute	Observații / Referințe

62 / 30.07

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/schimbării.

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.

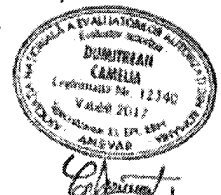
Evaluarea a fost realizată în perioada 23.03.2017.

Data evaluării este 27.03.2017.

Inspecția a fost realizată la data de 23.03.2017, de către Dumitrescu 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 .

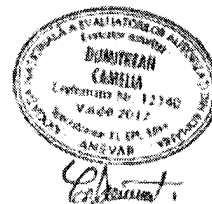
Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

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.

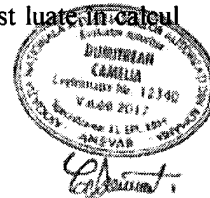
Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

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 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.

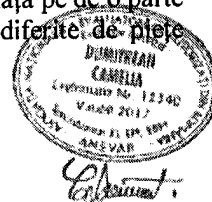
Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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 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.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată în localitatea **PETREȘTI, județul Alba.**

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 PIETII

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 ȘI LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE.**



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, EL APARTINÂND CONFORM CF ANEXAT SC HIDROCONSTRUCȚIA SA.

Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate: **CF 79548.**

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:

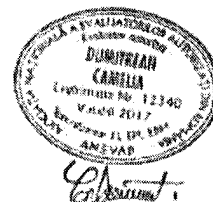
- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

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 bună alternativă posibilă pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv **respectiv teren intravilan curți constructii.**

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală .



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

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

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIAR

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

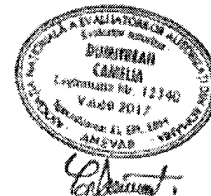
Tipuri de proprietăți imobiliare: prezentul raport de evaluare se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:

- 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



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.

SITUAȚIA ACTUALA A PROPRIETĂȚII	„TEREN INTRAVILAN” - IN SUPRAFATA DE 600 MP, INSCRIS IN CF 79548, CAD 79548 UAT SEBEȘ, - PROPRIETATE SC HIDROCONSTRUCȚIA SA SUCURSALA SEBES, PROPRIETATE SITUATĂ ÎN PETREȘTI
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din bunurile aparținând SC HIDROCONSTRUCȚIA SA SUCURSALA SEBES . teren neîmprejmuit , fara gard, Categoria de folosință - curți construcții, suprafața 600 mp. Teren intravilan în suprafața de 600 mp. Încadrare în categoria curți construcții. NU există amplasate construcții pe terenul menționat, există instalații specifice rețele apă subterane și rezervoare din informațiile reprezentantului proprietarului prezent la data inspecției obiectivului evaluat. Acces și front stradal mare - DN 67C - asfalt.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto asfaltat: DN 67C
CARACTERUL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială Electricitate: da ÎN APROPIERE Apa: da ÎN APROPIERE Gaze: da ÎN APROPIERE Canalizare: da ÎN APROPIERE
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fara expertizari de laborator).	Poluare intensă datorită apropierii de zona cu trafic intens – DN 67C .
AMBIENT	Ambient civilizat, într-o zonă în dezvoltare rezidențială.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situată într-o PETREȘTI – localitate aparținătoare Mun.Sebeș și prezintă un interes pe piața locală, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.

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 (includerea acestora 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.

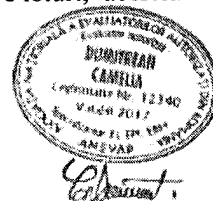
Din analiza pieței specifice locale **cu raportare directă la zona** în care este localizat terenul de evaluat și proprietatea rezidențială subiect, rezultând disponibilitatea de tranzacționare.

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 veniturii.

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 zona.

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.

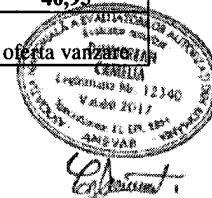
În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, 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.

EVALUARE METODA COMPARATIILOR

curs euro 27.03.2017

4,5500

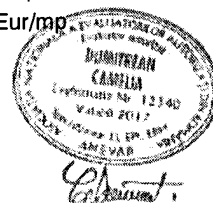
Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Adresă	Petresti	Petresti	Petresti	Petresti	Petresti
Suprafață	600,00	450	1.200	5.700	1.440
Acces		strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Data		martie 2017	martie 2017	martie 2017	martie 2017
		14850	20400	28500	12960
Preț de ofertă/vânzare (euro/mp)		33	17	5	9
Preț de ofertă/vânzare (LEI/mp)		150,15	77,35	22,75	40,95
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)		150,15	77,35	22,75	40,95
Lei/mp		150,15	77,35	22,75	40,95
1 Tip tranzacție		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare



	Corecție % Corecție (lei/mp) Preț corectat (lei/mp)		-5% -7,51 142,64	-5% -3,87 73,48	-5% -1,14 21,61	-5% -2,05 38,90
2	Dreptul la proprietate Corecție % Preț corectat (lei)	deplin	deplin 0 142,64	deplin 0 73,48	deplin 0 21,61	deplin 0 38,90
3	Condiții de piață (data) Corecție (%) Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	martie 2017.	martie 2017 0 0,00 142,64	martie 2017 0 0,00 73,48	martie 2017 0 0,00 21,61	martie 2017 0 0,00 38,90
4	Condiții de finanțare Corecție (%) Preț corectat (LEI)	cash	cash 0 142,64	cash 0 73,48	cash 0 21,61	cash 0 38,90
5	Condiții de vânzare Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	liber	liber 0% 0,00 142,64	liber 0% 0,00 73,48	liber 0% 0,00 21,61	liber 0% 0,00 38,90
6	Categorie de folosinta Corecție % Corecție Preț corectat (LEI)	intravilan	intravilan 0% 0,00 142,64	intravilan 0% 0,00 73,48	intravilan 0% 0,00 21,61	intravilan 0% 0,00 38,90
7	Localizare Corecție % (cf.stud.piata) Corecție Preț corectat (LEI)	Petresti zona A Strada valea Sebesului	ZONA A 0% 7,13 149,77	ZONA A 0% 0,00 73,48	ZONA A 0% 0,00 21,61	ZONA A 0% 0,00 38,90
8	Oportunitati de dezvoltare Corecție (%) Corecție Preț corectat (LEI)	da	da 0% 0,00 149,77	da 0% 0,00 73,48	da 0% 0,00 21,61	da 0% 0,00 38,90
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.5
Adresă		Petresti	Petresti	Petresti	Petresti	Petresti
Suprafață		600,00	450	1.200	5.700	1.440
9	Acces Corecție (%) Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)		1 FRONT 20 ML 0,00% 0,00 149,77	1 FRONT 12 ML 0,00% 0,00 73,48	1 FRONT 65 ML -5,00% -1,08 20,53	1 FRONT 32 ML -5,00% -1,95 36,96
10	Caracteristici fizice(formă) Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	regulata, inclinata	regulată, plana -5% -7,49 142,29	regulată, plana -5% -3,67 69,81	regulată, plana -5% -1,08 19,45	regulată, inclinata -5% 0,00 38,81
11	Suprafață Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	600,00	450 0,15% 0,21 19,40	1.200 -0,60% -0,42 38,48	5.700 -5,10% -0,05 38,48	1.440 -0,84% -0,33 38,48
PREȚ CORECTAT (LEI)			142,29	69,46	19,40	38,48
CORECȚIA TOT. NETĂ			-7,86	-7,89	-3,35	-2,47
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-5,24%	-10,20%	-14,72%	-6,03%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			22,13	7,89	3,35	4,32
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			14,74%	10,20%	14,72%	10,55%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			69,46			
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			41676			
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			9159			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.2 deci valoarea propusă este

69,46 LEI/MP
15,27 Eur/mp



curs euro 27.03.2017, 1 euro = 4,55 lei/euro ,

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferite, 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 piața 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: nu s-au aplicat corecții toate comparabile nefiind la fel localizate
8. Oportunități de dezvoltare : - sunt corecții pentru comparabile, propriu subiect se afla într-o zonă preponderant rezidențială, în spatele Penny, propriu preponderant de tip P+4E
9. Acces : s-a aplicat corecție de la comparabile accesul fiind superior respective front stradal mai mare de 30 ml 5%, rezulta din studierea pieței specifice, baza de date a evaluatorului), proprietatea neavând acces direct la strada Valea Frumoasei.
10. Caracteristici : s-au aplicat corecții, toate comparabilele fiind de forma regulată plană, subiectul fiind înclinat și având caracteristicile menționate la punctul 4.2. .
11. Suprafață : s-au aplicat corecții de 1% la diferență de 1000 mp

”

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru terenul intravilan identificat prin CF 79548 au fost obținute următoarele valori:

ABORDARE / METODA	LEI	EURO
ABORDARE PRIN PIAȚA	41.676	9.159
GRILA MINIMALA NOTARI 2016	42.000	9.230

Valoarea rezultată pentru terenul intravilan evaluat este:

V TEREN INTRAVILAN PETRESTI 600 MP = 41.676 Lei ,
Echivalent cu V TEREN INTRAVILAN PETRESTI 600 MP = 9.159 Euro



4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru terenul intravilan identificat prin CF 79548 , au fost obținute următoarele valori: Valoarea rezultata pentru terenul intravilan identificat prin CF 79548 , este:

V TERENNINTRAVILAN PETRESTI 600 MP = **41.676 Lei** ,
Echivalent cu **V** TERENNINTRAVILAN PETRESTI 600 MP = **9.159 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. Dumitrea Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340



ANEXE



MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniu, Transport

Nr. 7951, 23.02.2017

Aprobat
Primar,
Dorin Gheorghe 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 Sebeșului 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-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 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 Sebeșului și înscris în CF 79548 Sebeș

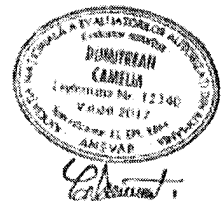
III. TERMEN

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

Predarea rapoartelor de evaluare întocmite fără respectarea caietului de sarcini sau cu erori/necorespunțări 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 Hidroconstrucția SA Săcurșala 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 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:

- certificat 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 (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 semnatar 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. 339/2016* 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 neîndeplinită la termen a contractului și că 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 79548 Sebes

**Arhitect Sef,
Olteanu Virgil**



**Compartiment Patrimoniu Transport
Coordonator compartiment
Ianculescu Ilieana**



**Intocmit,
Matoj Mariya**





ROMANIA EVALUATORUL SI AGENTIA DE EVALUARE SI
EVALUATOR ROMAN
DEMETRIAN
CABRELLA
Licenta Nr. 12340
Valabil 2017
Strada 11.07.1994
ANEVAD - 781400

Demetrian



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

M. C. P. E. T. E.	6024
Foaie	12
Liniu	37
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Pebrani

NR. C. P. E. T. E.	Nr. cadastral No. cadastru	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
AL	79248	Din acte: 600, Platare: 600	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrierea prioritoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
6238 / 30.06.2014 Adresa nr. 1-34(0), din 26.06.1995, Serviciu C. P. E. T. E. nr. 1231-1975 a Judecatii Alba-Iulia, certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria M33 nr. 2089-2095 a Ministerului Industriei, a Cercetarii Stiintifice si Cooperarii cu Strainii R.S.A.	
B2 Căminare, drept de PROPRIETATE, în baza n. n. 451/1994, subordni prin Lege, cota actuala 1 / 1	AL
1) RECONSTRUCȚIA S.A. SUC. SEBES	poziție tranzitivă din CF 79248/ Sebes, înscrisă prin încheierea nr 6005 din 13/09/1995.

C. Partea III. SARCINI

Descrieri privind decontarea amănunțit dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NJ N. 971	



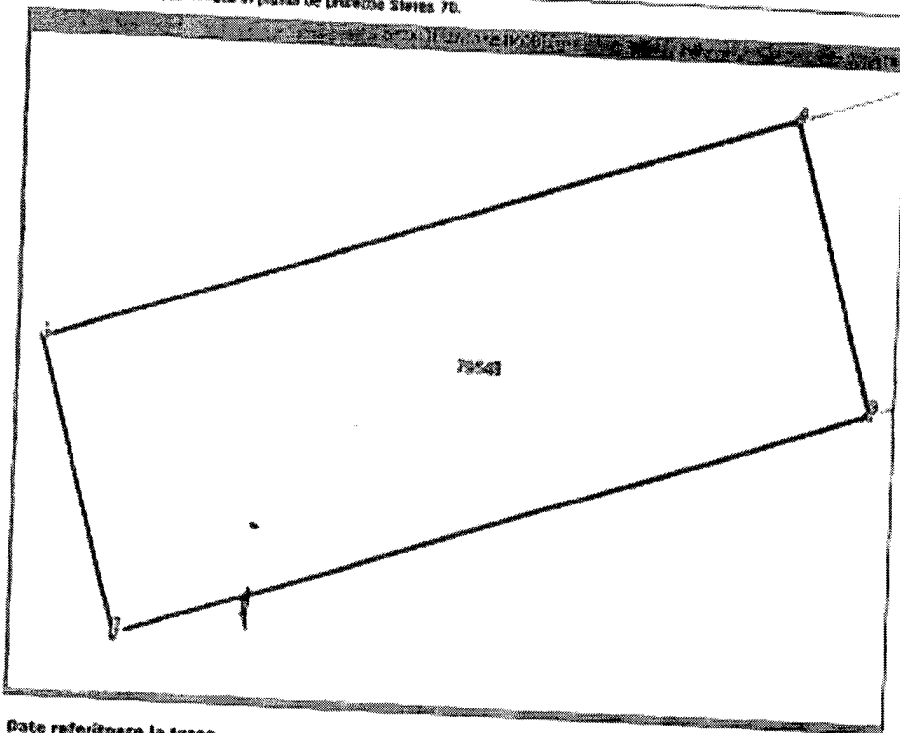
Camelia Dumitrian

Anexa Nr. 3 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Petrești

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
79548	639	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereas 70.



Date referitoare la teren

Nr. cart. cadastrala	Categoria teren	Utiliz. teren	Suprafata (mp)	No. tarla	Nr. parcela / topografic	Nr. ...	Observatii / Referinte
1	Gard	DA	1000		1001/1		REPREZINTAT

Lungimi Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	19,0
2	3	40,0
3	4	15,6
4	1	60,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereas 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 poziția în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxă de 20 RON, chitanța nr. AB264486/15-07-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data expediției,
16/07/2015

Asistent-registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

Referent,

Data eliberării,
[Signature]

17. IUL. 2015

[Signature]
Asistent-registrator

AVR. MARIANA
Asistent-registrator

BRINCEANU CLAUDIU ALIN
Asistent-registrator



Teren 1200 mp, Sebes, Dr. Petrestiului la sosea
 Teren de vanzare Sebes, Alba - 12/02/2012

20 400 €



Razvan Hudrea
 072 701 8833

Compartimentul de contactare

Adresa la care trimite:

Numarul tau de telefon:

Sunt interesat de terenul din acest anunt
 As dori sa primesc mai multe informatii
 despre el inainte de a programa o
 vizionare Multumesc

Nu am un telefon / Nu am internet

Trimite mesajul

pret:
20 400 €

suprafata teren:
1 200 m²

tip constructie:
teren intravilan

Mapa | Tip teren | Realizari

Compartimentul de contactare



informatii pret:

comoditati:

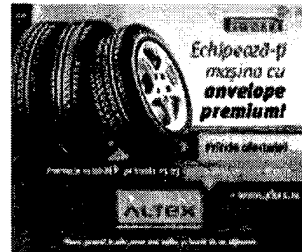
conducta de gaze naturale

Descriere anunt

Mai multe oferte de la acest Agent: Best Invest imobiliare Sebes

Teren de vanzare in Sebes, Drumul Petrestiului la sosea, mai aproape de Petresti, deschidere 12 m, constructii

Pret: 17 euro/ma negociabil

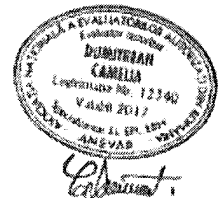


Detalii zona

Sebes

Alte servicii

Best Invest Imobiliare
 Sebes, Jud. Alba, No. sector Sebes, Alba
 Sebes, Judet Alba
 072



Cauta

Tip tranzactie

Tip proprietate

Localitate zona / sau ID:

Ex: bucuresti, iacul tel

Anunturi imobiliare ▶ Anunturi imobiliare Alba ▶ Terenuri intravilane Alba ▶ **Vanzare Teren intravilan Petresti Alba**



6 imagini

teren 5700 mp in petresti judetul alba

Teren intravilan de 5.700 m² in Petresti, Alba

Teren intravilan de 5.700 m². Deschidere de: 65 m.

ID: 155377 | actualizat acum 3 saptamani

Vanzare

28.500 €



Iosif Cosmin

agent imobiliar

telefon agentie imobiliara
contact agentie imobiliara
pagina agentie imobiliara



imi place 321

Distribuie



Detalii

Imagini (6)

Evaluare

Credit

Clasament

Istoric pret

Contact

Alba

- ▶ Localitate: Petresti
- ▶ Reper: Sat
- ▶ Suprafata teren: 5.700 m²
- ▶ Deschidere: 65 m



Iosif Cosmin



agent imobiliar
telefon agente imobiliara
contact agente imobiliara
pagina agente imobiliara



Distributie



Detalii

Imagini (3)

Evaluare

Credit

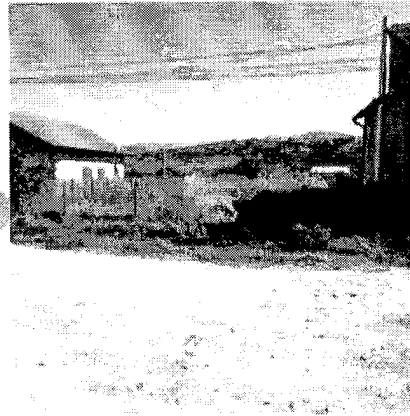
Clasament

Istoric pret

Contact

Alba

- ▶ Localitate: Petresti
- ▶ Reper: Sat
- ▶ Suprafata teren: 1.440 m²
- ▶ Deschidere: 32 m



fa un tur virtual al proprietatii

salveaza proprietatea la favorite

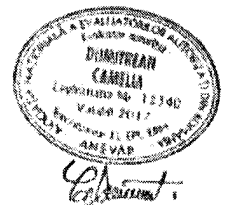
▶ Alte informatii:

Teren intravilan de vanzare in Petresti, judetul Alba, cu o suprafata de 1440 mp si deschidere de 32 metri liniari la strada.
Acesta se afla intr-o zona unde s-au construit mai multe case, pretabil pentru orice tip de investitii sau constructia de locuinte, utilitatile apa, curent, gaz si canalizare sunt pe teren, dispune de 2 parcele fiecare a cate 720 mp.
Pretul de vanzare al terenului este de 12960 euro.

Vanzare 12.960 €



Handwritten signature





INSTITUTO NACIONAL DE EVALUACIONES AMBIENTALES
DIRECCIÓN GENERAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA TÉCNICA
DIRECCIÓN DE MONITOREO Y CONTROL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN
DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS
DIRECCIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN
DIRECCIÓN DE VIGILANCIA Y CONTROL DE CALIDAD
DIRECCIÓN DE ASesorÍA LEGAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA ECONÓMICA
DIRECCIÓN DE ASesorÍA SOCIAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA AMBIENTAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA TÉCNICA
DIRECCIÓN DE ASesorÍA LEGAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA ECONÓMICA
DIRECCIÓN DE ASesorÍA SOCIAL
DIRECCIÓN DE ASesorÍA AMBIENTAL

DIRECCIÓN DE ASesorÍA TÉCNICA
Legislación No. 12340
Visto 2017
Santiago de los Caballeros, 11 de mayo del 2017
ANEVAR

Calderon

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, Pieții, 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



Handwritten signature

ZONA C

8 Martie, Abatorului, Apuseni, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Brândușelor, Bucegi, Câmpului, Cânepiști, 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, Moșilor, 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. 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, Saicâmului, 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



2017

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
Cons. DRAGOSIN PETRU ROMI



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

