

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 165 / 2017

Privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru mijlocul fix - „Teren curți construcții Sirini CF 80599”, în suprafața de 6.232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81334 și pentru mijlocul fix – „Teren neproductiv CAD 184” în suprafața de 12.349 mp (format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafața de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafața de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, ce au făcut obiectul Contractului de servicii nr. 4/6723/16.02.2017

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința, publică, ordinară din data de 19.07.2017, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru mijlocul fix - „Teren curți construcții Sirini CF 80599”, în suprafața de 6.232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81334 și pentru mijlocul fix – „Teren neproductiv CAD 184” în suprafața de 12.349 mp (format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafața de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafața de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, ce au făcut obiectul Contractului de servicii nr. 4/6723/16.02.2017;

Având în vedere prevederile HCL nr.239/2016 prin care s-a aprobat vânzarea terenurilor înscrise în CF nr. 80868 în suprafața de 8.661 mp, categoria de folosință neproductiv, CF 80867 în suprafața de 3.688 mp, categoria de folosință neproductiv, nr. inventar 80378 și a terenului înscris în CF nr. 80599 în suprafața de 6.232 mp, categoria de folosință curți construcții, parte din teren în suprafața de 124.750 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, nr. inventar 81170.01, urmând să fie stabilite condițiile de vânzare printr-o hotărâre ulterioară întocmirii raportului de evaluare de către un evaluator autorizat, membru ANEVAR.

Văzând Procesul verbal de predare înaintat de S.C. BUSINESS PROCONSULT S.R.L. cu nr. 8875/02.03.2017

Văzând Procesul verbal de recepție nr.9751/08.03.2017 prin care s-au recepționat cantitativ și calitativ rapoartele de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare a terenului – curți construcții, situat în zona Sirini Lancramului, în suprafața de 6.232 mp, înscris în CF 80599, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81334 și a terenului – neproductiv, în suprafața de 12.349 mp (format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafața de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafața de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) proprietar Municipiul Sebeș”, ce au făcut obiectul Contractului de servicii nr. 4/6723/16.02.2017;

Văzând expunerea de motive privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru mijlocul fix - „Teren curți construcții Sirini CF 80599”, în suprafața de 6.232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81334 și pentru mijlocul fix – „Teren neproductiv CAD 184” în suprafața de 12.349 mp (format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafața de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafața de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, ce au făcut obiectul Contractului de servicii nr. 4/6723/16.02.2017;

Văzând raportul de specialitate nr. 23779/13.07.2017 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș, la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare pentru mijlocul fix - „Teren curți construcții Sirini CF 80599”, în suprafața de 6.232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81334 și pentru mijlocul fix – „Teren neproductiv CAD 184” în suprafața de 12.349 mp (format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafața de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafața de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat

in domeniul privat al Municipiului Sebes, ce au făcut obiectul Contractului de servicii nr. 4/6723/16.02.2017;

Având avizul Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe , al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local Sebeș ;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.

(1) Se însușeste raportul de evaluare pentru mijlocul fix - „Teren curti constructii Sirini CF 80599”, in suprafata de 6.232 mp, inregistrat in domeniul privat al Municipiului Sebes cu nr. de inventar 81334 – valoarea de piață fiind stabilită la 183.489 lei, echivalent cu 40.556 euro. Valoarea nu contine TVA.

(2) Rapoartele de evaluare constituie anexă la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2.

(1) Se însușeste raportul de evaluare pentru mijlocul fix – „Teren neproductiv CAD 184” in suprafata de 12.349 mp (format din doua loturi lipite, respectiv: lotul in suprafata de 3.688 mp inscris in CF 80867 Sebes si lotul in suprafata de 8.661 mp inscris in CF 80868 Sebes), inregistrat in domeniul privat al Municipiului Sebes – valoarea de *pieță* fiind stabilită la 345.411 lei, echivalent cu 76.344 euro; Valoarea nu contine TVA.

(2) Rapoartele de evaluare constituie anexă la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

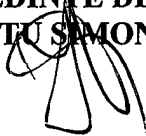
Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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
- Directia Venituri
- Biroul Contencios, Juridic, Administratie, Transparenta Decizionala si Arhiva
- Serviciului Cheltuieli si Resurse Umane
- Compartiment Relații Publice, Comunicare si Informatica
- Compartiment Patrimoniu si Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebeș

Sebeș la 19.07.2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cons. ITU SIMONA

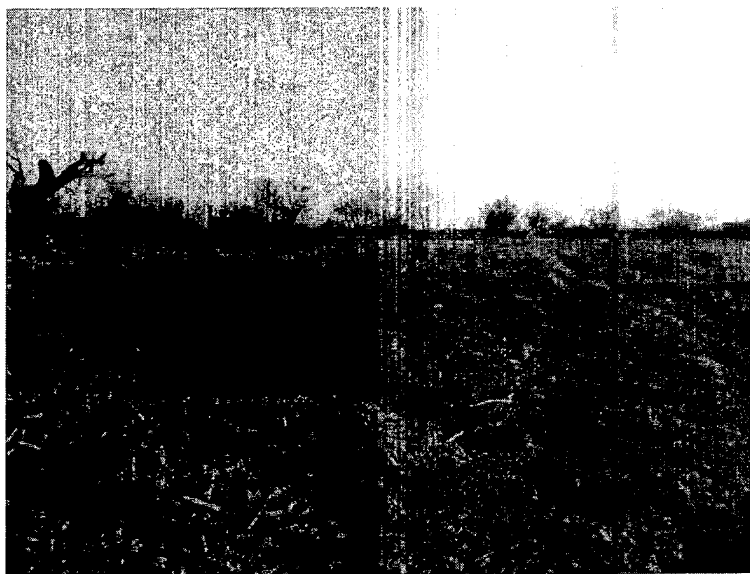


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



- RAPORT DE EVALUARE -

Evaluare mijloc fix "Teren curți construcții Șirinii CF 80599" în suprafață de 6232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 81334;



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD ALBA

20.02.2017

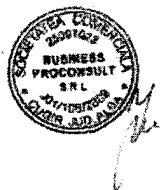
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al beneficiarului și al executantului

RAPORT DE EVALUARE (sinteza)

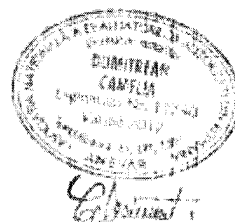
1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA, COD FISCAL 4331201, STRADA PIAȚA PRIMĂRIEI, NR 1, COD POȘTAL 518800, LOCALITATEA SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA.
2. Executant	SC BUSINESS PROCONSULT SRL prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM , Asigurare profesională ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A CERTIFICAT NR. 17373 DIN 12.01.2017.
3. Proprietăți evaluate	Conform caietului de sarcini nr 3465/28.01.2017, pentru elaborarea rapoartelor de evaluarea unor loturi de teren situate în zona Șirinii Lancrămului – în vederea vânzării: A) Evaluare mijloc fix "Teren curți construcții Șirinii CF 80599" în suprafață de 6232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 81334;
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2015, 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 justă</i> 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. 39. 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.. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă (vezi SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară). <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 2015); Conceptul <i>valoarea de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
6. Perioada/ Data inspecției	17.02.2017
7. Data raportului de evaluare	20.02.2017;
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 (valoarea de piață poate fi valoarea justa a proprietății) a proprietății imobiliare este de: <p align="center">$V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 183.489 \text{ Lei}$, echivalent cu</p> <p align="center">$V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 40.556 \text{ euro}$</p> <p align="center">La cursul valutar de 4,5244lei/euro, valabil pentru darea de referință a evaluării 20.02.2017.</p>
<p>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.</p> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:</p> <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 2015, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

20.02.2017
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 PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

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

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 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
 - 4.1.1. Abordarea prin piață

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

ANEXE

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

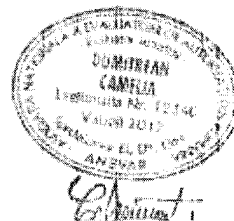
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ 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 2015 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietățile au fost inspectate în intervalul temporal noiembrie 2015 de către evaluatorul Dumitrescu Camelia, în prezența reprezentanților desemnați 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:

Ing. Dumitrescu Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular UNEAR
Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

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

Obiectul evaluării îl constituie **proprietățile imobiliare, conform caietului de sarcini NR 3465/28.01.2017:**

PROPRIETATE IMOBILIARĂ	DESCRIERE PROPRIETATE	SUPRAFATA TEREN MP
A)	Evaluare mijloc fix "Teren curți construcții Șirinii CF 80599" în suprafață de 6232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 81334;	6232 mp

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 2015, **în vederea vânzării.**

Prezentul raport se adresează **Primăriei Municipiului SEBEȘ**

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 2015 – 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.

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. 39. 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.. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2015.

1.2. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 20.02.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 17.02.2017.

Data evaluării este 20.02.2017.

Inspekția a fost realizată la data de 17.02.2017, de către Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului desemnat de beneficiar.

1.3. 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.).

1.4. 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.).

1.5. STANDARDE APLICATE

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

Standardele de evaluare ANEVAR 2015

- 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

1.6. 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 agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații privind tranzacții de proprietăți similare (Agențiile imobiliare: Best Invest Imobiliare, Taboo Sebeș, Best Imobiliare Sebeș; www.vanzari-imobiliare.eu, www.storia.ro, www.sebes.imobiliare.orasultau.ro, www.olx.ro)
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluare 2015:

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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.9.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;

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

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

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

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;

➤ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de

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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe 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 C.**

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 80599**. 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 teren curți construcții.

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 IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

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

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

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

Abordările conform standardelor de Evaluare 2015 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:

- terenuri EXTRAVILAN SEBEȘ

Utilități: la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei la data solicitată în caietul de sarcini.

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.

PROPRIETATE	DESCRIERE PROPRIETATE IMOBILIARA
A) Evaluare mijloc fix "Teren curți construcții Șirinii CF 80599" în suprafață de 6232 mp, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 81334;	Terenul se afla amplasat în extravilanul localității Sebeș conform CF 80599, având categoria de folosință : curți construcții. Terenul este situat în zona C . Terenul este plan având forma neregulată, pe teren nu se afla rețea de alimentare cu apă, rețea curent electric rețea gaz, acestea fiind în apropiere. Accesul se realizează din DN 1, pe drum pietruit. Zona C în care se găsește terenul neîmprejmuit, este industrială, cei mai importanți investitori din zona apropiată fiind Mercur Tranzit SRL, Dinamic Media SRL, Albacher și Kronospan .

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

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

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

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

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

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona C în care este localizat terenul de evaluat, rezultând disponibilitatea de tranzacționare.

Evaluarea terenului

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

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

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

4.3.1. Abordarea prin piață

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

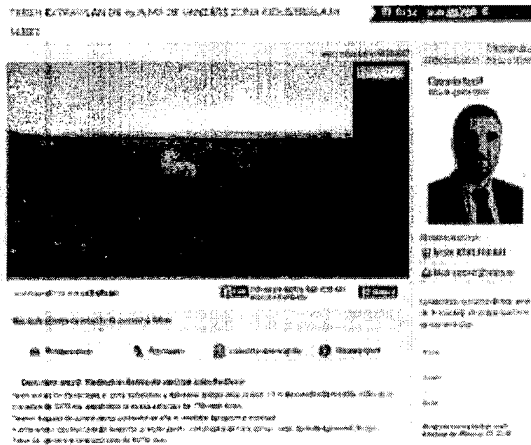
b) tehnicile calitative:

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

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

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

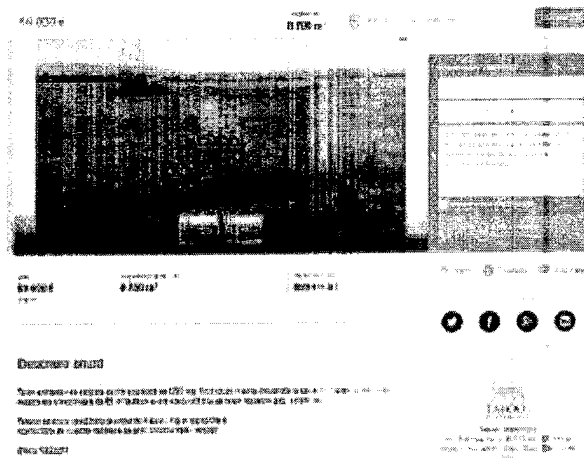
În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non- imobiliare ale proprietății. În urma studiului de piață realizat, am selectat doar terenuri extravilane din zone similare cu terenul subiect, eliminând toate terenurile intravilane din aceeași zonă și terenurile extravilane aflate în zone diferite. Comparabilele selectate sunt:



A



B



C

curs euro 20.02.2017		4,5244			
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		SEBEȘ	Sebes	Sebes	Sebes
Suprafață		6232,00	4.387	5.975	8.700
Acces			zona ind sebes	zona ind sebes	zona ind sebes
Data			februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)			9,00	10,00	8,00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			40,72	45,24	36,20
Lei/mp			40,72	45,24	36,20
1	Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (lei/mp)		-4,07	-4,52	-3,80
	Preț corectat (lei/mp)		36,65	40,72	32,40
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție %		0	0	0
	Preț corectat (lei)		36,65	40,72	32,40
3	Condiții de piață (data)		februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40

5	Condiții de vânzare Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	liber	liber 0% 0,00 36,65	liber 0% 0,00 40,72	liber 0% 0,00 32,40
6	Categorie de folosinta Corecție % Corecție Preț corectat (LEI)	intravilan	intravilan 0% 0,00 36,65	intravilan 0% 0,00 40,72	intravilan 0% 0,00 32,40
7	Localizare Corecție % (cf.stud.piata) Corecție Preț corectat (LEI)	Sebes/Lancram	similar 0% 0,00 36,65	similar 0% 0,00 40,72	similar 0% 0,00 32,40
8	Oportunitati de dezvoltare Corecție (%) Corecție Preț corectat (LEI)	da- cu investitii acces	da -5% -1,83 34,82	da -5% -2,04 38,68	da -5% -1,62 30,78
9	Acces Corecție (%) Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)		superior E81 -5% -1,74 33,07	superior E81 -5% -1,93 36,75	similar 0% 0,00 30,78
10	Caracteristici fizice(formă) Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	regulata	regulată 0% 0,00 33,07	regulată 0% 0,00 36,75	regulată 0% 0,00 30,78
11	Suprafață Corecție % Corecție (LEI) Preț corectat (LEI)	6232.00	4.387 0,18% 0,06 33,14	5.975 -0,16% -0,06 36,69	8.700 -0,27% 0,00 29,44
PREȚ CORECTAT (LEI)			33,14	36,69	29,44
CORECȚIA TOT. NETĂ			-7,58	-8,55	-6,75
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-18,63%	-18,90%	-18,65%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			7,71	8,55	5,42
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			18,92%	18,90%	14,97%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			29,4431		
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			183.489,3699		
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			40.555,5145		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.3 deci valoarea propusă este

29,4431 LEI/MP
6,5076 EUR/MP

Justificarea corecțiilor

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, iar in urma discutiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezinta -10% din valoarea proprietății.
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 piata 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 fiind la fel localizate
8. Oportunități de dezvoltare : - s-au aplicat corecții datorita faptului ca accesul la proprietatea subiect este dificil fata de comparabile
9. Acces : s-a aplicat corecție la comparabile accesul fiind superior fata de subiect, fronturi stradale intre 160 m și 250 m

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

$V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 183.489 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 40.556 \text{ euro}$

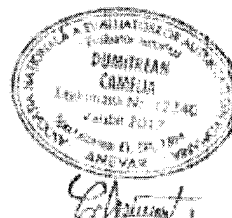
Evaluatorul a avut in vedere preturile practicate de Camera Notarilor – Municipiul Sebeș.

Respectiv **RAPORTUL DE ESTIMARE GLOBALĂ** a valorilor de piata minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din Judetul Alba pentru anul 2017:

2017	Estimarea globala a valorii minimale ale proprietăților imobiliare din județul Alba, Evaluatori proprietati imobiliare, membrii ANEVAR ing. Sârbu Nicolae autorizatia 15948 si ing. & ec. Benchea Eugen Ioan autorizata 10629
------	---

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

Concluzie: Prețul Lei/mp rezultat este peste valoarea minimala practicata de notarii publici.



4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarea valoare:

$V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 183.489 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN 6232 MP}} = 40.556 \text{ euro}$

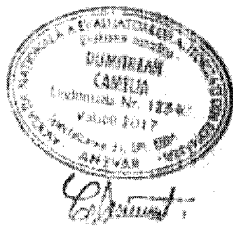
1 euro = 4,5244lei/euro (20.02.2017)

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 (TVA se aplică în condițiile prevăzute de legislația 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.



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

ANEXE

MUNICIPIUL SEBES
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniu, Transport

Nr. 1025 / 28.01.2017

Arabat
Primar,
Dorin Nistor



CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea raportelor de evaluare a unor loturi de teren situate în zona Șirinei
Lancrămului în vederea vânzării

I. DATE GENERALE

1.1 Denumirea autorității contractante

MUNICIPIUL SEBES

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 este atribuirea contractului de servicii pentru întocmirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare a terenului - curți construite situat în zona "Șirinei Lancrămului" în suprafață de 6.232 mp înscris în CF 80599, înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv.81334 și a terenului - neproductiv în suprafață de 12.349 mp (format din două loturi libere respectiv lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) proprietar Municipiul Sebeș.

Obiectul urmărit a fi realizat prin serviciile ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini constă în întocmirea:

a) Raportului de evaluare a mijlocului fix „Teren curți construcții Șirini CF nr.80599” în suprafață de 6.232 mp, înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv. 81334, înscris în CF nr.80599 Sebeș.

b) Raportului de evaluare a mijlocului fix „Teren neproductiv cad.184” în suprafață totală de 12.349 mp (format din două loturi libere respectiv lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv. 80378.

III. TERMEN

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

Ponderea raportelor de evaluare întocmite fără respectarea caietului de sarcini sau cu erori neesențiale nu constituie respectarea termenului. Rapoartele de evaluare se înaintează către beneficiar prin servicii de înmânare.

IV. DATE IMOBIL

1. Teren curți construcții Șirini CF nr.80599” în suprafață de 6.232 mp cu nr.inv. 81334, înscris în CF nr.80599 Sebeș, situat în zona Șirinei Lancrămului, în vecinătatea societăților comerciale Mercus Transit SRL și Denumic Media SRL.

2. „Teren neproductiv cad.184” în suprafață totală de 12.349 mp, cu nr.inv. 80378, formată din suprafața de 3688 mp înscrisă în CF nr.80867 Sebeș și suprafața de 8.661 mp înscrisă

in CF 80868 Sebeș, situat în zona Șirină Lăscărâmbu (cimitirul mort al Râului Sebeș – azi apă și stufăriș);

V. CERINȚE

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

Documentația de evaluare se va elibera 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 proprietății 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 conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
- numele, calificarea profesională semnătura și ștampila evaluatorului;
- alte precizări, constatări după caz.

VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

1. *Ordonanța nr. 24/2011*, privind unele măsuri de 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. *NG nr. 359/2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/contractului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
8. Standardele Internaționale de Evaluare;
9. Alte acte normative din domeniul 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

cuprinând între altele termenul de predare a documentelor și recepția serviciilor efectuate, se consideră încheierea în termenul contractului și da dreptul achizitorului de a presta serviciul.

Recepția serviciului se face de către beneficiar/achizitor. Factura se emite după recepția serviciului prestat de către achizitor fapt constatată 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 primirea.

VIII. ANEXE

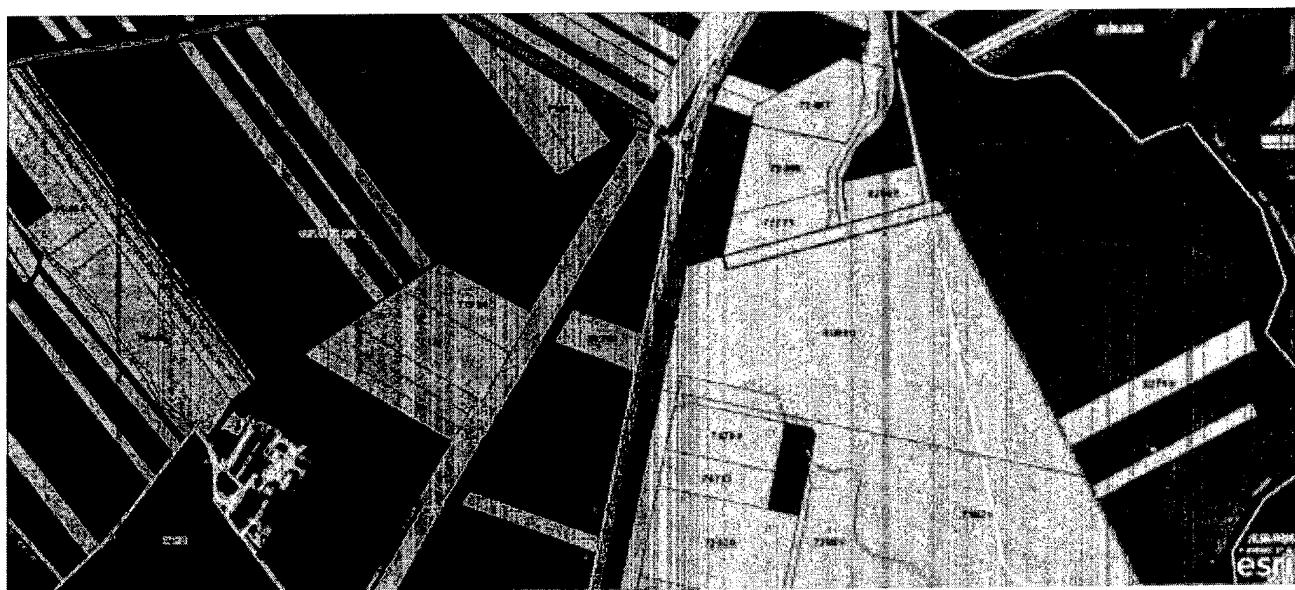
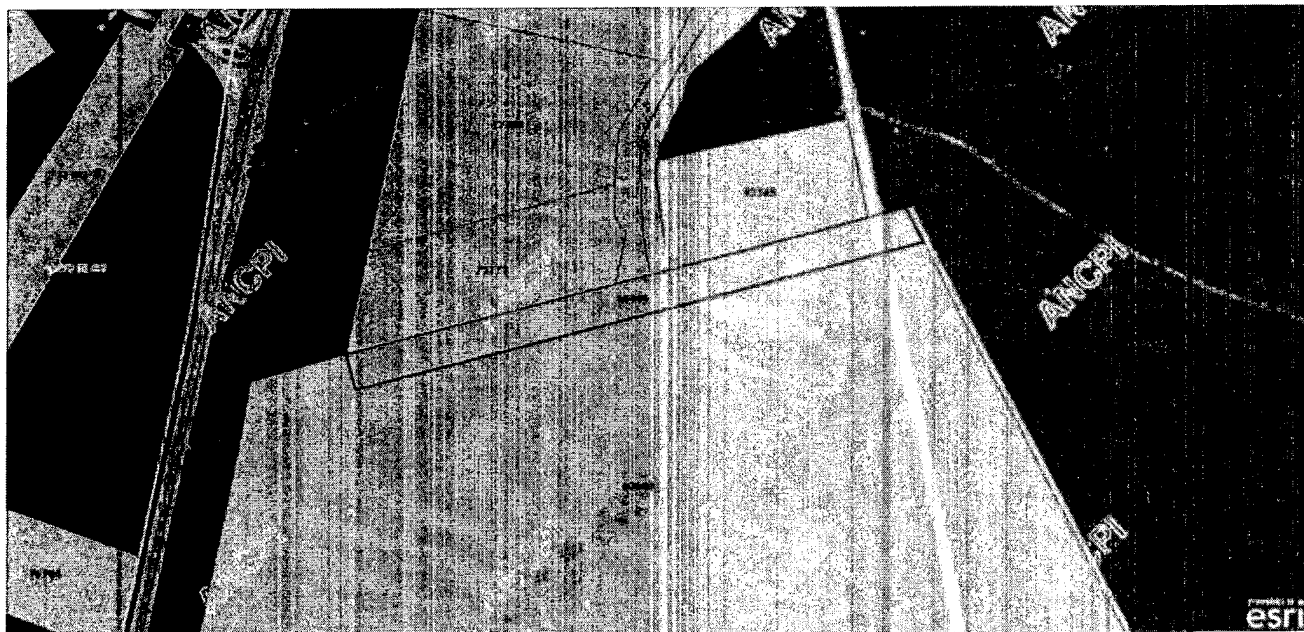
- Copie extras CF nr.80599 Sebeș - plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Copie extras CF nr.80867 Sebeș și CF nr.80867 Sebeș + plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Compartiment Patrimoniul și Transport

Ekart Felix



CF 80599 SEBES





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr. cartea	3657
Fol. nr.	16
Lotul	83
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan
 Adresa: -

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografie	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	80599	6.282	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
3687 / 16.03.2015	
Notar nr. 43/2003, emis de Consiliul Local Sebeș	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legh, cota situata 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ	poziție transcrie în CF 79607/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 2037 din 12/02/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

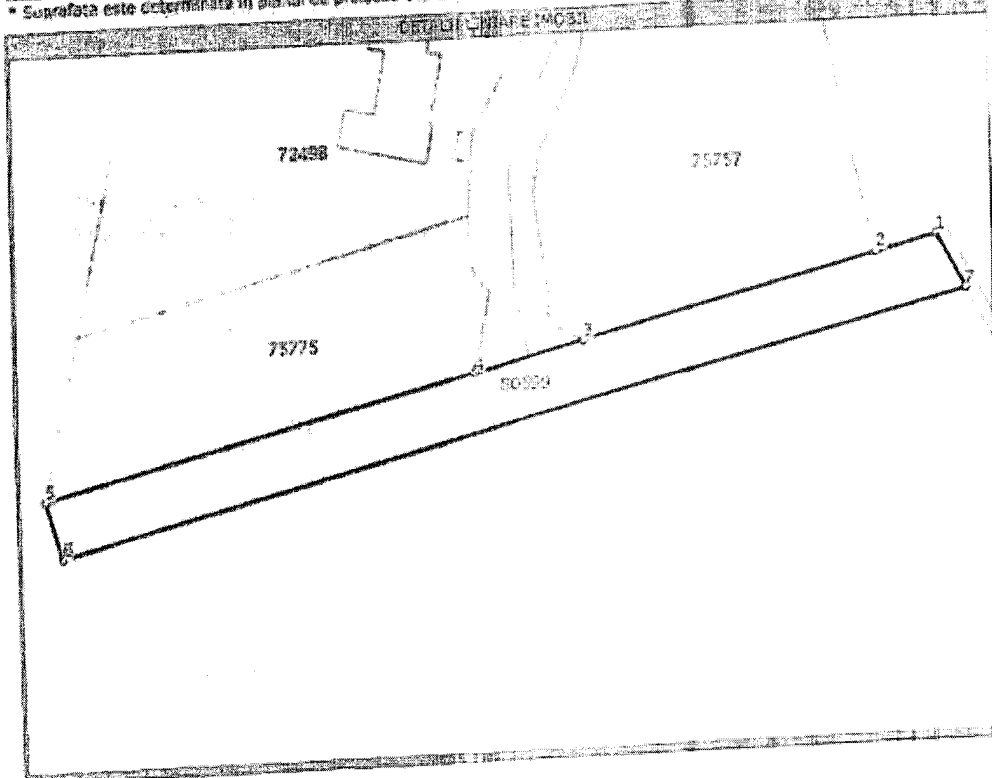
AN. 81334

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
50599	6.232	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.



Date referitoare la teren						Observatii / Referinte
Nr. crt	Categorie/Intracurti / folosinta / vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela topografic	Nr. topografic	
1	curti constructii	NU	6.232	-	-	NEIMPREMIUIT

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	21,1
2	3	151,1
3	4	30,0
4	5	149,2
5	6	28,8
6	7	313,8
7	1	20,9

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 exmaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanța nr. AB263063/16-03-2015, pentru serviciul de publicitate motilată cu codul nr. 222.

Data soluționării,
23/03/2015

Asistent-registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

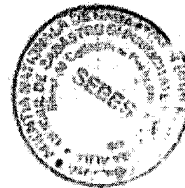
Referent,
AVRUTA MARIANA
[semnatura]
[nume și prenume]

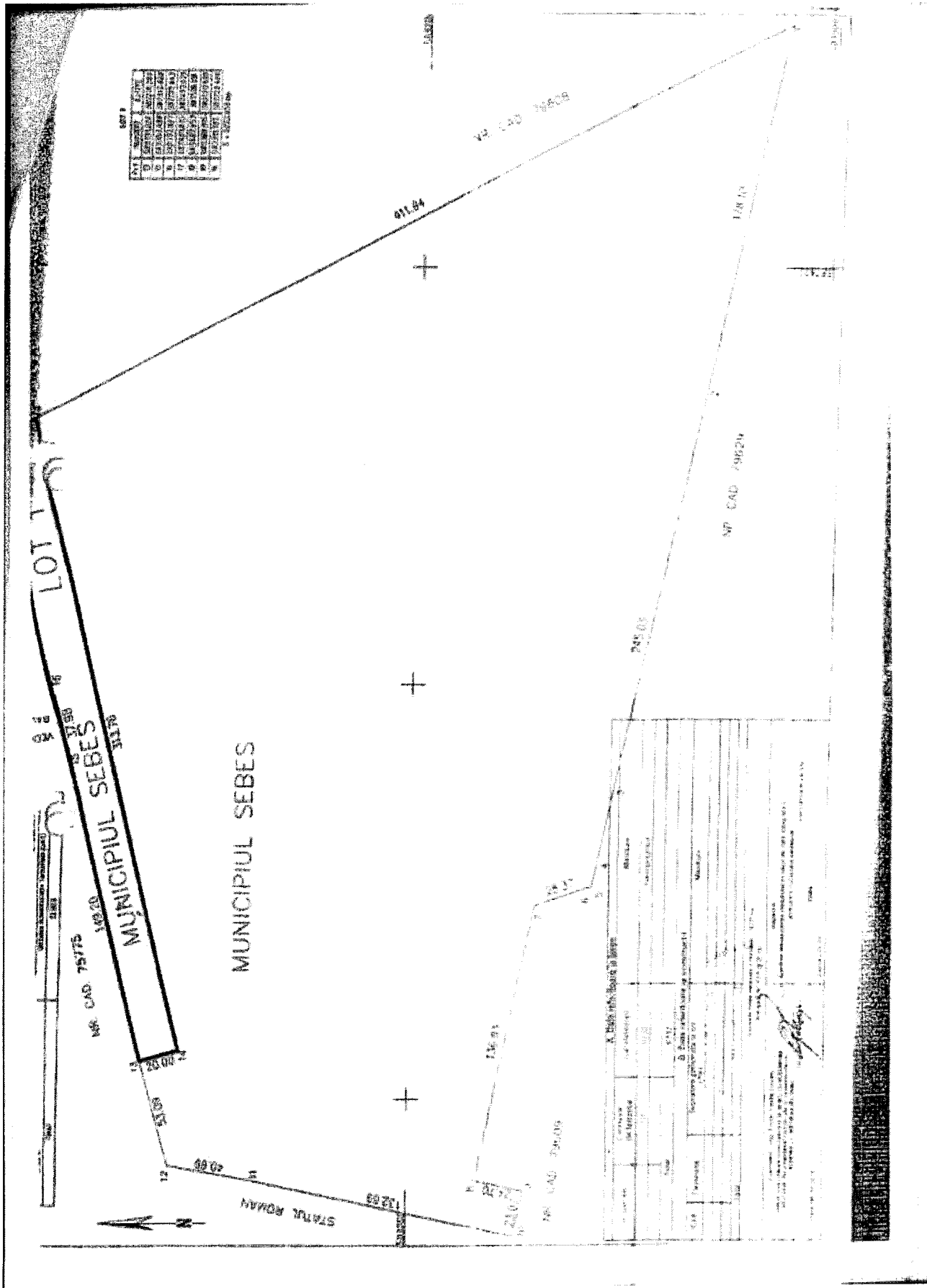
Data eliberării,

16 MAR 2015

[semnatura]
[nume și prenume]

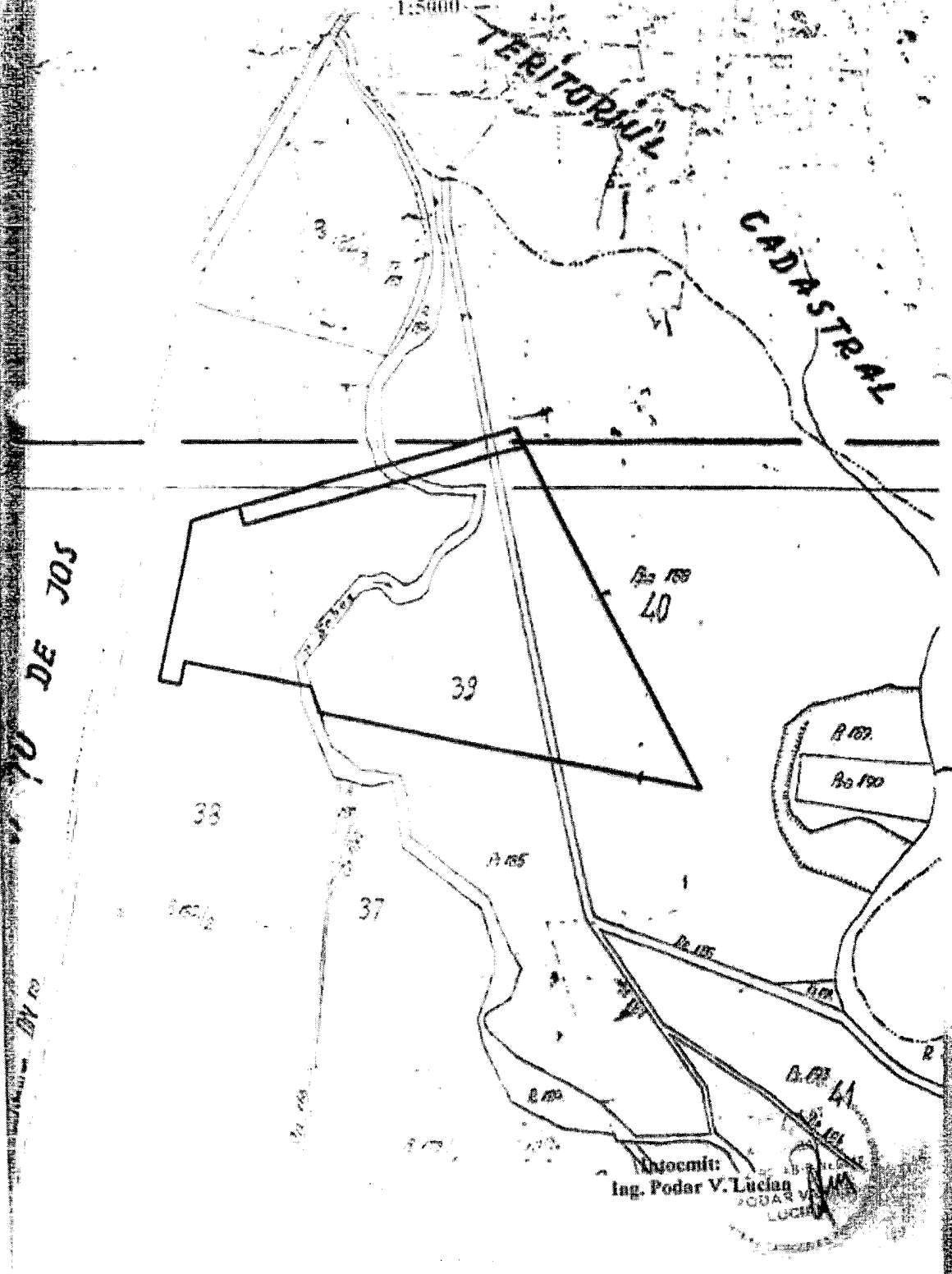
ALEXANDRU
Asistent-registrator

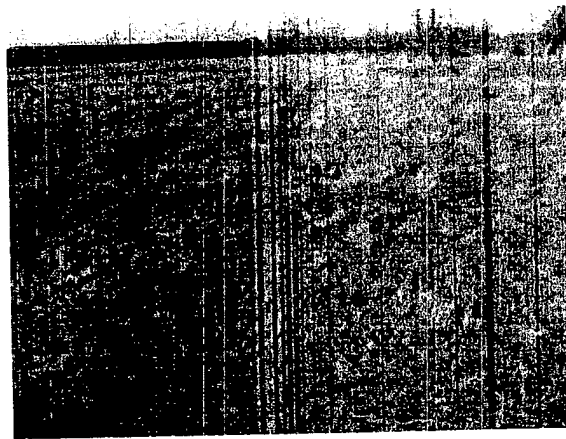




PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 Mun. Sebes, zona Sirini, fn. Jud. Alba

1:5000





PRESEDINTE DE SEDINTA
Cons. EU SIMONA



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

- RAPORT DE EVALUARE -

Evaluare mijloc fix "Teren neproductiv CAD 184" în suprafață totală de 12348 mp (format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 3688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) , înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 80378.



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD ALBA

20.02.2017

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)

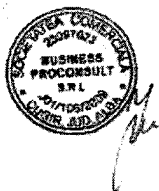
1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA, COD FISCAL 4331201, STRADA PIAȚA PRIMĂRIEI, NR 1, COD POȘTAL 518800, LOCALITATEA SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA.
2. Executant	SC BUSINESS PROCONSULT SRL prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM , Asigurare profesională ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A CERTIFICAT NR. 17373 DIN 12.01.2017.
3. Proprietăți evaluate	Conform caietului de sarcini nr 3465/28.01.2017, pentru elaborarea rapoartelor de evaluarea unor loturi de teren situate în zona Șirinii Lancrămului – în vederea vânzării: B) Evaluare mijloc fix "Teren neproductiv CAD 184" în suprafață totală de 12348 mp (format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 3688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) , înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 80378.
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2015, 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 justă</i> 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. 39. 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.. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă (vezi SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. <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 2015); Conceptul <i>valoarea de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
6. Perioada/ Data inspecției	17.02.2017
7. Data raportului de evaluare	20.02.2017;
8. Rezultatul evaluării	<p>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 (valoarea de piață poate fi valoarea justa a proprietății) a proprietății imobiliare este de:</p> <p>$V_{\text{TEREN } 3688 \text{ MP}} = 103.156 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN } 3688 \text{ MP}} = 22.800 \text{ euro}$</p> <p>$V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 242.255 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 53.544 \text{ euro}$</p> <p>$V_{\text{Totală } 12.348 \text{ MP}} = 345.411 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{Totală } 12.348 \text{ MP}} = 76.344 \text{ euro}$</p> <p>La cursul valutar de 4,5244lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 20.02.2017.</p>
<p>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.</p> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:</p> <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:

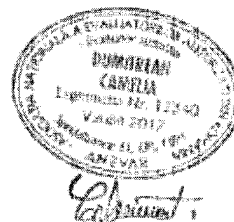
Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

20.02.2017

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 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 PIETEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

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

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 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
 - 4.1.1. Abordarea prin piață

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

ANEXE

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

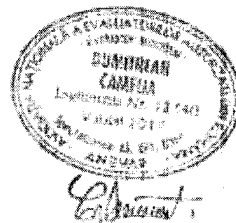
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ 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 2015 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietățile au fost inspectate în intervalul temporal noiembrie 2015 de către evaluatorul Dumitrescu Camelia, în prezenta reprezentanților desemnați 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:

Ing. Dumitrescu Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular UNEAR
Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

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

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare, conform caietului de sarcini nr 3465/28.01.2017:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ	DESCRIERE PROPRIETĂȚI	SUPRAFATA TEREN MP
	B) Evaluare mijloc fix "Teren neproductiv CAD 184" în suprafață totală de 12348 mp (format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 3688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 80378.	12.348 mp Împărțiți în două loturi: 3688 mp (CF 80867) și 8661 (CF 80868) mp

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 2015, în vederea vânzării.

Prezentul raport se adresează **Primăriei Municipiului SEBEȘ**

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 2015 – 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.

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. 39. 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.. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2015.

1.2. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 20.02.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 17.02.2017.

Data evaluării este 20.02.2017.

Inspecția a fost realizată la data de 17.02.2017, de către Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului desemnat de beneficiar.

1.3. 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.).

1.4. 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.).

1.5. STANDARDE APLICATE

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

Standardele de evaluare ANEVAR 2015

- 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

1.6. 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 agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații privind tranzacții de proprietăți similare (Agențiile imobiliare: Best Invest Imobiliare, Taboo Sebeș, Best Imobiliare Sebeș; www.vanzari-imobiliare.eu, www.storia.ro, www.sebes.imobiliare.orasultau.ro, www.olx.ro)
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluare 2015:

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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.9.1. IPOTEZE

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

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

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

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

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

➤ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;

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

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

- Rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurărilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- Posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate 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 C.**

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 înăspririi 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 80867, CF**

80868.

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 teren curți construcții.

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 IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

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

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

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

Abordările conform standardelor de Evaluare 2015 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:

- terenuri intravilan (pentru construcții);

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

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.

PROPRIETATE	DESCRIERE PROPRIETATE IMOBILIARA
<p>A) Evaluare mijloc fix "Teren neproductiv CAD 184" în suprafață totală de 12348 mp (format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 3688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8661 mp înscris în CF 80868 Sebeș), înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr inventar 80378.</p>	<p>Terenul în suprafața de 3688 mp, se afla amplasat în extravilanul localității Sebeș conform CF 80867, având categoria de folosință : neproductiv. Terenul în suprafața de 8661 mp, se afla amplasat în extravilanul localității Sebeș conform CF 80868, având categoria de folosință : neproductiv. Cele două loturi de teren în suprafață totală de 12348 mp, este situat în zona C, zona Șirinii Lancrămului – brațul mort al râului Sebeș- zona cu apă și stufaris . Terenul este înclinat, cu denivelări, având forma neregulată, pe teren nu se afla rețea de alimentare cu apă, rețea curent electric rețea gaz, acestea fiind în apropiere. Accesul se realizează din DN 1, pe drum pietruit. Zona C în care se găsește terenul neîmprejmuit, este industrială, cei mai importanți investitori din zona apropiată fiind Mercur Tranzit SRL, Dinamic Media SRL, Albacher și Kronospan .</p>

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Evaluarea terenului

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

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

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

4.3.1. Abordarea prin piață

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

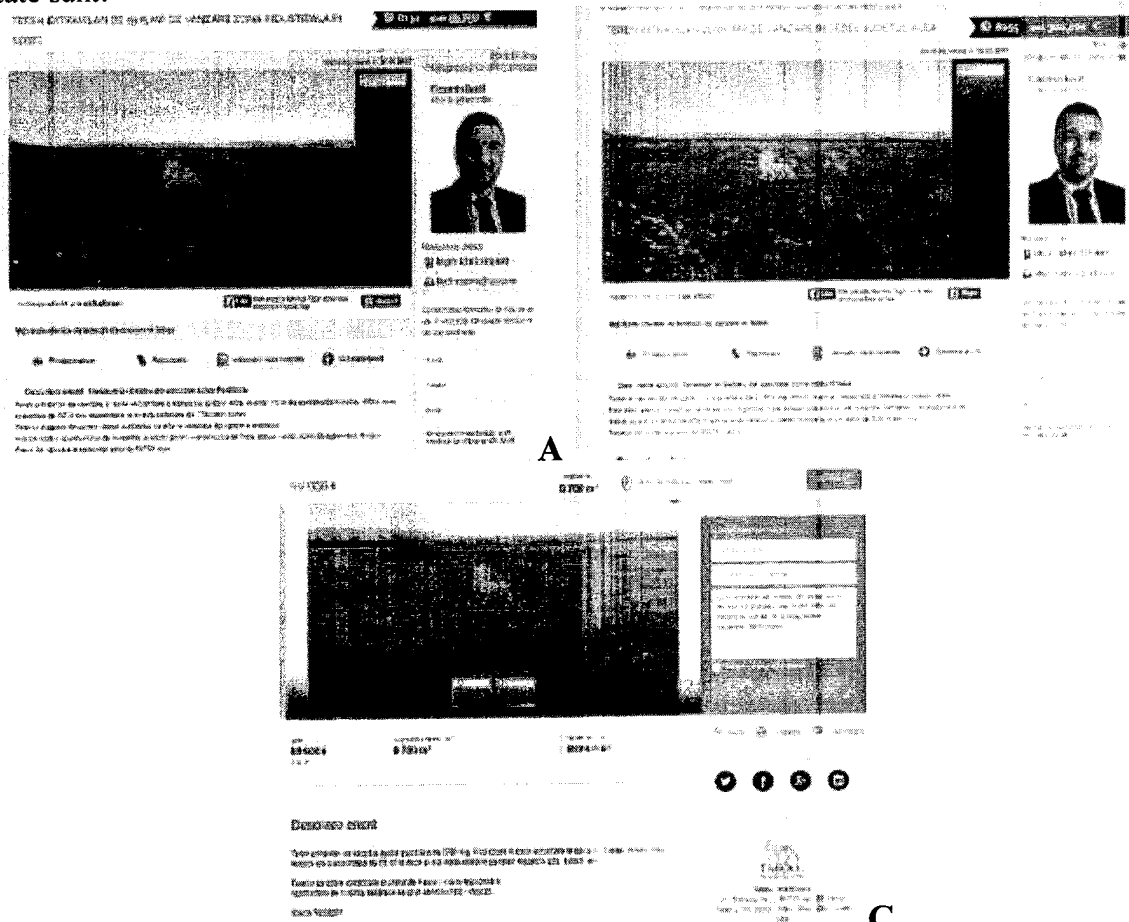
- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

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

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

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

caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-immobiliare ale proprietății. În urma studiului de piață realizat, am selectat doar terenuri extravilane din zone similare cu terenul subiect, eliminând toate terenurile intravilane din aceeași zonă și terenurile extravilane aflate în zone diferite. Comparabilele selectate sunt:



curs euro 20.02.2017		4,5244		
Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă	SEBEȘ	Sebes	Sebes	Sebes
Suprafață	3688,00	4.387	5.975	8.700
Acces		zona ind sebes	zona ind sebes	zona ind sebes
Data		februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)		9,00	10,00	8,00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)		40,72	45,24	36,20
1	Lei/mp	40,72	45,24	36,20
1	Tip tranzacție	oferta	oferta	oferta
	Corecție %	-10%	-10%	-10%
	Corecție (lei/mp)	-4,07	-4,52	-3,80
	Preț corectat (lei/mp)	36,65	40,72	32,40
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin
	Corecție %	0	0	0
	Preț corectat (lei)	36,65	40,72	32,40
3	Condiții de piață (data)	februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
	Corecție (%)	0	0	0
	Corecție (LEI)	0,00	0,00	0,00

	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
6	Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
7	Localizare	Sebes/Lancram	similar	similar	similar
	Corecție % (cf.stud.piata)		0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
8	Oportunitati de dezvoltare	da- cu investitii acces	da	da	da
	Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
	Corecție		-1,83	-2,04	
	Preț corectat (LEI)		34,82	38,68	30,75
9	Acces		superior E81	superior E81	similar
	Corecție (%)		-5%	-5%	0%
	Corecție (LEI)		-1,74	-1,93	0,00
	Preț corectat (LEI)		33,07	36,75	30,78
10	Caracteristici fizice(formă)	neregulata	regulată	regulată	regulată
	Corecție %		-5%	-5%	-5%
	Corecție (LEI)		-1,74	-1,93	-1,54
	Preț corectat (LEI)		31,33	34,82	29,24
11	Suprafață	3688,00	4.387	5.975	8.700
	Corecție %		-0,07%	-0,16%	-0,27%
	Corecție (LEI)		-0,02	-0,06	0,00
	Preț corectat (LEI)		31,31	34,76	27,97
PREȚ CORECTAT (LEI)			31,31	34,76	27,97
CORECȚIA TOT. NETĂ			-9,41	-10,48	-8,22
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-23,10%	-23,17%	-22,72%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			9,41	10,48	6,96
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			23,10%	23,17%	19,22%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			27,9708		
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			103.156,3480		
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			22.800,0062		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.3 deci valoarea propusă este

27,9708

6,1822

Justificarea corecțiilor

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, iar in urma discutiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezinta -10% din valoarea proprietății.
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 fiind la fel localizate

8.Oportunități de dezvoltare : - s-au aplicat corecții datorită faptului că accesul la proprietatea subiect este dificil față de comparabile

9.Acces : s-a aplicat corecție la comparabile accesul fiind superior față de subiect, fronturi stradale între 160 m și 250 m

10. Caracteristici : s-au aplicat corecții, toate comparabilele fiind de formă regulată .

11.Suprafață : s-au aplicat corecții de 1% la diferență de 1000 mp

V_{TEREN 3688 MP} = 103.156 Lei , echivalent cu V_{TEREN 3688 MP} = 22.800 euro
curs euro 20.02.2017 **4,5244**

Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		SEBES	Sebes	Sebes	Sebes
Suprafață		8661,00	4.387	5.975	8.700
Acces			zona ind sebes	zona ind sebes	zona ind sebes
Data			februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)			9,00	10,00	8,00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			40,72	45,24	36,20
Lei/mp			40,72	45,24	36,20
1	Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (lei/mp)		-4,07	-4,52	-3,80
	Preț corectat (lei/mp)		36,65	40,72	32,40
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție %		0	0	0
	Preț corectat (lei)		36,65	40,72	32,40
3	Condiții de piață (data)		februarie 2017	februarie 2017	februarie 2017
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
6	Categorie de folosință	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
7	Localizare	Sebes/Lancram	similar	similar	similar
	Corecție % (cf.stud.piata)		0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		36,65	40,72	32,40
8	Oportunitati de dezvoltare	da-cu investitii acces	da	da	da
	Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
	Corecție		-1,83	-2,04	-1,62
	Preț corectat (LEI)		34,82	38,68	30,78
9	Acces		superior E81	superior E81	similar
	Corecție (%)		-5%	-5%	0%
	Corecție (LEI)		-1,74	-1,93	0,00
	Preț corectat (LEI)		33,07	36,75	30,78
10	Caracteristici fizice(formă)	neregulata	regulată	regulată	regulată

	Corecție %		-5%	-5%	-5%
	Corecție (LEI)		-1,74	-1,93	-1,54
	Preț corectat (LEI)		31,33	34,82	29,24
11	Suprafață	8661.00	4.387	5.975	8.700
	Corecție %		0,43%	-0,16%	-0,27%
	Corecție (LEI)		0,13	-0,06	0,00
	Preț corectat (LEI)		31,47	34,76	27,97
PREȚ CORECTAT (LEI)			31,47	34,76	27,97
CORECȚIA TOT. NETĂ			-9,25	-10,48	-8,22
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-22,72%	-23,17%	-22,72%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			9,52	10,48	6,96
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			23,38%	23,17%	19,22%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			27,9708		
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			242.255,1870		
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			53.544,1577		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.3 deci valoarea propusă este

27,9708

6,1822

Justificarea corecțiilor

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, iar in urma discutiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezinta -10% din valoarea proprietății.

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 piata 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 fiind la fel localizate

8. Oportunități de dezvoltare : - s-au aplicat corecții datorita faptului ca accesul la proprietatea subiect este dificil fata de comparabile

9. Acces : s-a aplicat corecție la comparabile accesul fiind superior fata de subiect, fronturi stradale intre 160 m si 250 m

10. Caracteristici : s-au aplicat corecții, toate comparabilele fiind de forma regulata .

11. Suprafață : s-au aplicat corecții de 1% la diferență de 1000 mp

$V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 242.255 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 53.544 \text{ euro}$

Evaluatorul a avut in vedere preturile practicate de Camera Notarilor – Municipiul Sebeș.

Respectiv **RAPORTUL DE ESTIMARE GLOBALĂ** a valorilor de piata minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din Judetul Alba pentru anul 2017:

Estimarea globală a valorii minime ale proprietăților imobiliare din județul Alba,
 și valorilor proprietăților imobiliare, membrii ANEVAR
 mp. Sărbu Nicolae autorizația 11948 și exp. 05.06.2016
 Dr. Bădăraș Eugenia Toam autorizată 19629

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SEBES	4	2	3	3	3	0,4
Lancrăm	2	1,3	2	2	2	0,4
Petresti	2	1,3	2	2	2	0,4
Răhău	1	1	2	2	2	0,4

Concluzie: Prețul Lei/mp rezultat este peste valoarea minimala practicata de notarii publici.

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarea valoare:

$V_{\text{TEREN } 3688 \text{ MP}} = 103.156 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN } 3688 \text{ MP}} = 22.800 \text{ euro}$

$V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 242.255 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{TEREN } 8661 \text{ MP}} = 53.544 \text{ euro}$

$V_{\text{Totală } 12.348 \text{ MP}} = 345.411 \text{ Lei}$, echivalent cu $V_{\text{Totală } 12.348 \text{ MP}} = 76.344 \text{ euro}$
 $1 \text{ euro} = 4,5244 \text{ lei/euro}$

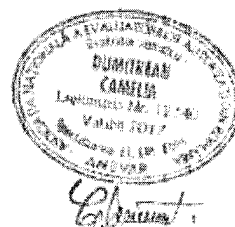
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va ține seama 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 (TVA se aplică în condițiile prevăzute de legislația 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.

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

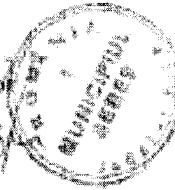


ANEXE

MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA
Compartiment Patrimoniu, Transport

Nr. 3465 /28.01.2017

Ardebat
Primar,
Dorin Năgole



CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea raportelor de evaluare a unor loturi de teren situate în zona Șirinei
Lăncrămului în vederea vânzării

I. DATE GENERALE

1.1 Demnitatea autorității contractante

MUNICIPIUL SEBEȘ

Codul fiscal: 4331201

Adresa: Str. Piața Primăriei, nr.1, Cod.516800, Sebeș-Albe

Numărul de telefon: 0258-731006, 0258-731004

Fax: 0258-734187

II. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul prezentului caiet de sarcini este atribuirea contractului de servicii pentru întocmirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de vânzare a terenului - curți construcții situat în zona "Șirinei Lăncrămului" în suprafață de 6.232 mp înscris în CF 80599, înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv. 81334 și a terenului - neproductiv în suprafață de 12.349 mp (format din două loturi lipsite respectiv lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) proprietar Municipiul Sebeș.

Obiectivul urmărit a fi realizat prin servicii ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini constă în întocmirea:

a) Raportului de evaluare a mijlocului fix „Teren curți construcții Șirini CF nr.80599” în suprafață de 6.232 mp, înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv. 81334, înscris în CF nr.80599 Sebeș;

b) Raportului de evaluare a mijlocului fix „Teren neproductiv cad.184” în suprafață totală de 12.349 mp (format din două loturi lipsite respectiv lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș) înregistrat în documentul privat al Municipiului Sebeș cu nr.inv. 80378.

III. TERMEN

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

Prezenta raportelor de evaluare întocmite fără respectarea cantității de sarcini sau cu erori/neconformități nu constituie respectarea termenului. Raportele de evaluare se întocmesc către beneficiar prin scrisoare de înmânare.

IV. DATE IMOBIL

1. Teren curți construcții Șirini CF nr.80599” în suprafață de 6.232 mp cu nr.inv. 81334, înscris în CF nr.80599 Sebeș, situat în zona Șirini Lăncrămului, în vecinătatea societăților comerciale Mercur Transis SRL și Dinamic Media SRL.
2. „Teren neproductiv cad.184” în suprafață totală de 12.349 mp, cu nr.inv. 80378, formată din suprafața de 3688 mp înscrisă în CF nr 80867 Sebeș și suprafața de 8.661 mp înscrisă

în CF 80868 Sebeș, situat în zona Șirinei Lăncănușului (brațul mort al Râului Sebeș – azi apă și stufăriș);

V. CERINTE

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

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

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

Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

1. *Ordonanța nr. 24/2011*, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
2. *Hotărârea nr. 353 /2012*, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
3. *Legea nr. 99/2013*, pentru aprobarea *Ordonanței Guvernului nr. 24/2011* privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
4. *Hotărârea nr. 3 /2013*, privind aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare
5. Standardele Internaționale de Evaluare;
6. *Legea nr. 98/2016* privind achizițiile publice;
7. *HG nr. 352/2016* 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

Achizițorul 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 în data limită de predare a documentațiilor și recepția serviciilor efectuate, se consideră îndeplinită în termen a contractului și că dreptul achizitorului de a pretinde penalități.

Recepția serviciului se face de către beneficiarul achizitor. Factura se emite după recepția serviciului făcută de către achizitor fapt consacrat 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

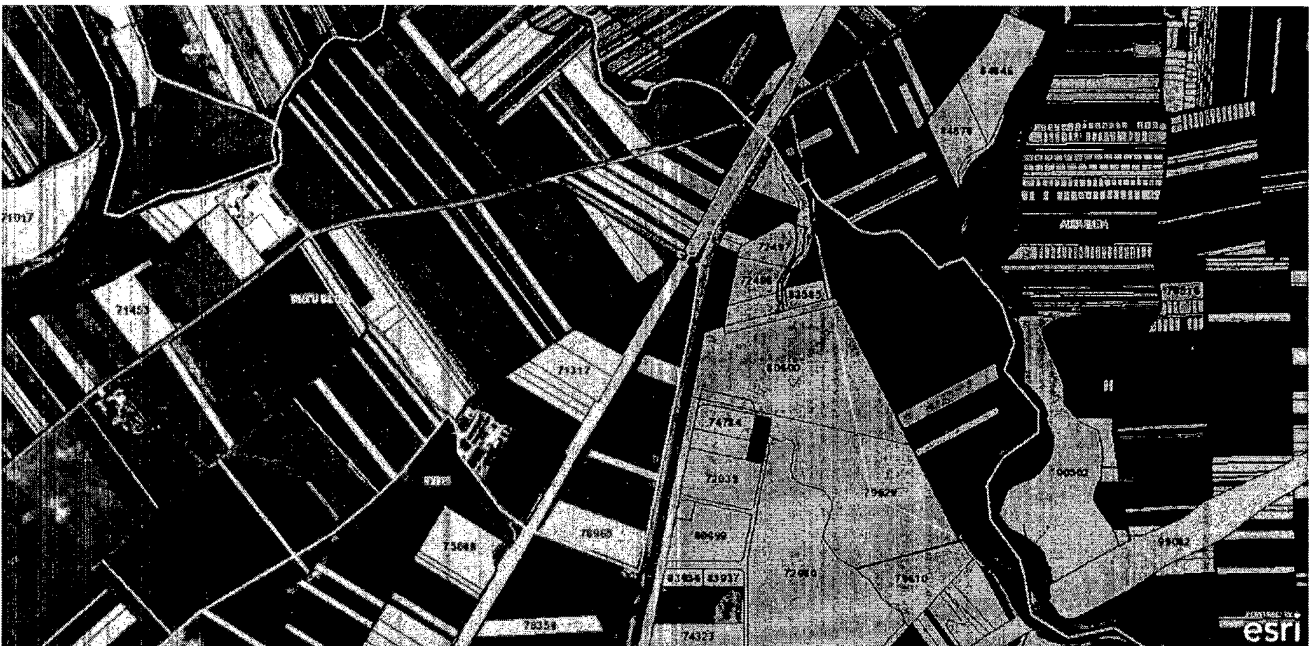
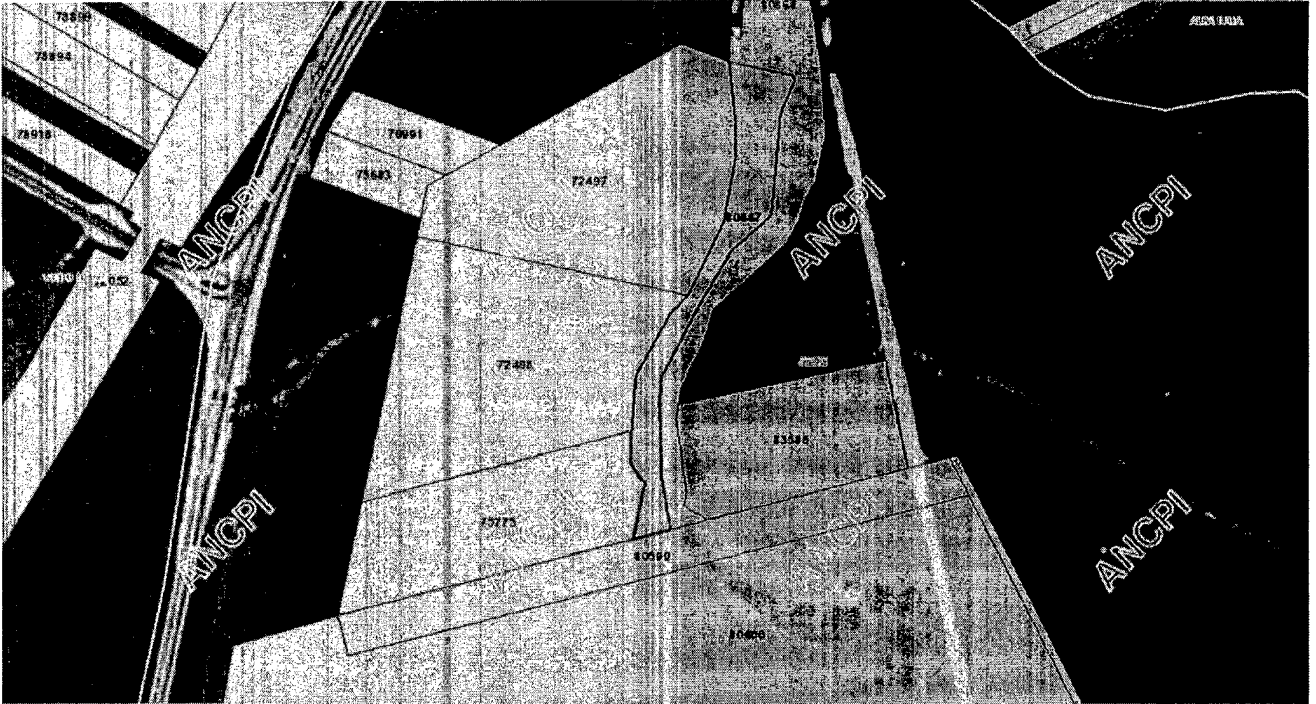
- Copie extras CF nr.80399 Sebeș + plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Copie extras CF nr.80867 Sebeș și CF nr.80867 Sebeș + plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Compartiment Patrimoniu și Transport

Ekart Felix



CF 80867 SEBES





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

Nr. carte	3550
Zona	16
Luna	01
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa:			Observatii / Referinte
Nr. crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	
A1	80657	3.888	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3660 / 16.03.2015		
Act notariatului nr. 241, din 30.10.2014, emis de Consiliul Local si Municipiul Sebes		
B2	stabilirea drept de PROPRIETATE, debandit prin lege, este actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat		poziție transcrisă din CF 80398/Sebes, înscrisă prin încheierea nr. 17834 din 24/11/2014;

C. Partea III. SARCINI

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

INV 80348

80348

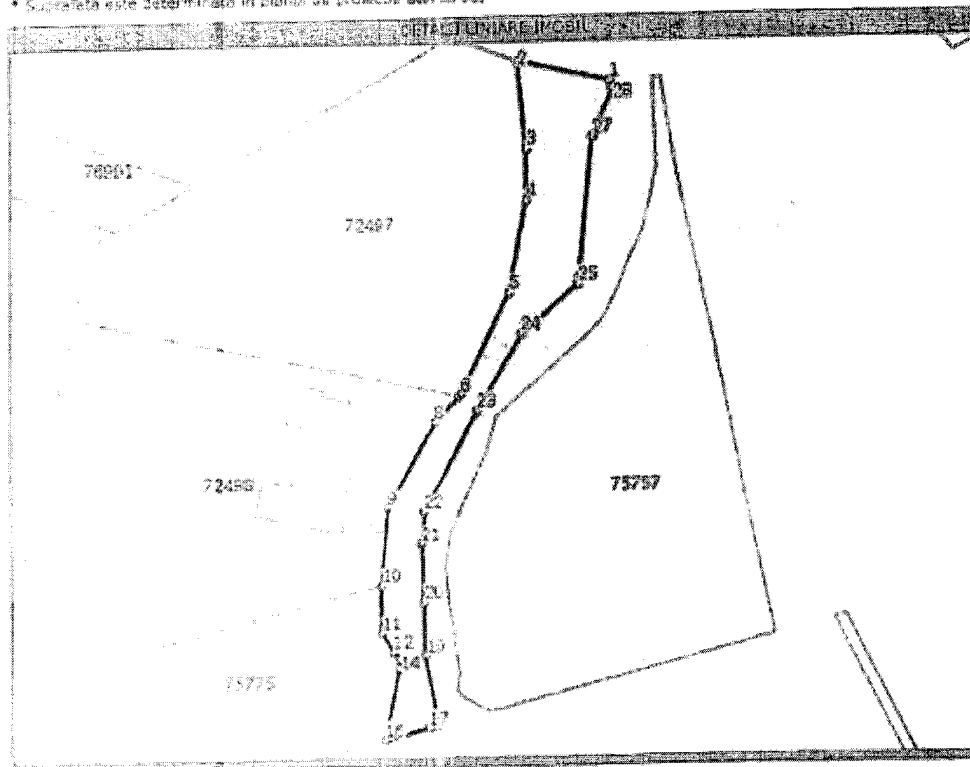
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) ^a	Observatii / Referinte
80867	3.068	

^a Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	reproductiv	Nu	3.068	-	-	-	NEIMPREDICAT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{'''} (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{'''} (m)
1	2	32,4	2	3	20,2
2	3	17,0	3	4	21,6
3	4	38,1	4	5	1,1
4	5	12,2	5	6	23,2
5	6	27,0	6	7	15,8
6	7	7,8	7	8	0,1
7	8	1,3	8	9	3,1
8	9	24,7	9	10	15,7
9	10	1,4	10	11	24,1
10	11	17,8	11	12	19,8
11	12	11,2	12	13	20,1
12	13	30,3	13	14	25,3
13	14	2,4	14	15	47,1
14	15		15	16	
15	16		16	17	
16	17		17	18	
17	18		18	19	
18	19		19	20	
19	20		20	21	
20	21		21	22	
21	22		22	23	
22	23		23	24	
23	24		24	25	
24	25		25	26	
25	26		26	27	

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

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
27	28	17,8	23	1	3,5

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

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. AB263066/16-03-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222.

Data soluționării,
23/03/2015

Asistent-registratar,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

Referent,

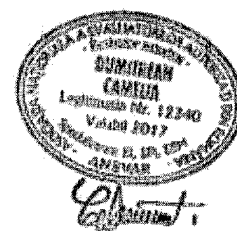
Data eliberării,
28/03/2015

(Signature)
Claudiu Alin Brinceanu

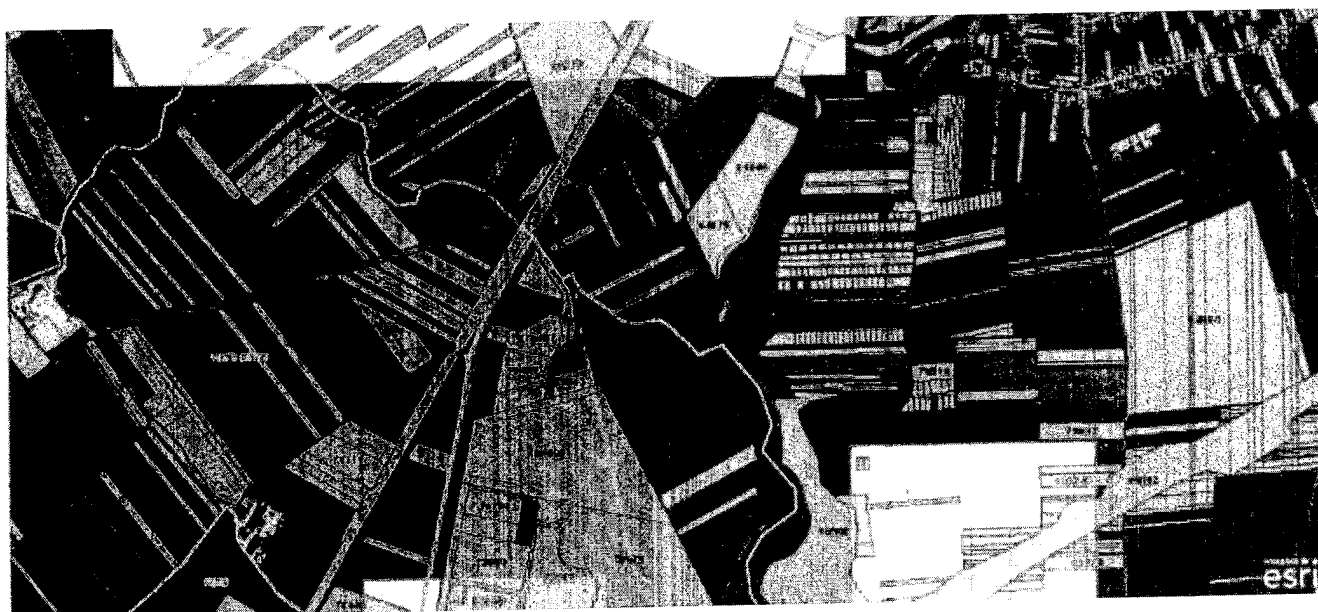
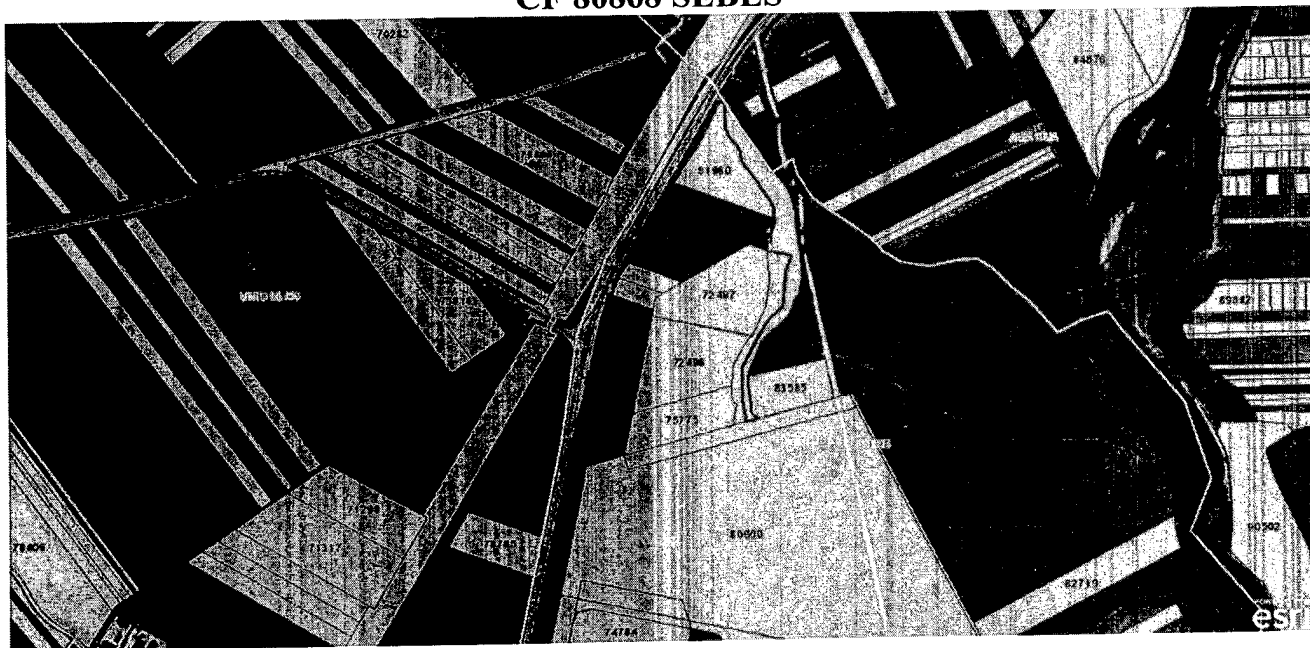
(Signature)
MARIANA

BRINCEANU CLAUDIU-ALIN
Asistent - registratar





CF 80868 SEBES





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

Inscrisura	3660
Etaj	14
Lot	03
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cart	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	80066	8.661	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3660 / 16.03.2015		
Act administrativ nr. 241, din 30.10.2014, emis de Consiliul Local al Municipiului Sebes		
02	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat	A1 posibila transferarea din CF 80598/ Sebes, inscrierea prin incheierea nr. 17634 din 24/11/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrisi privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

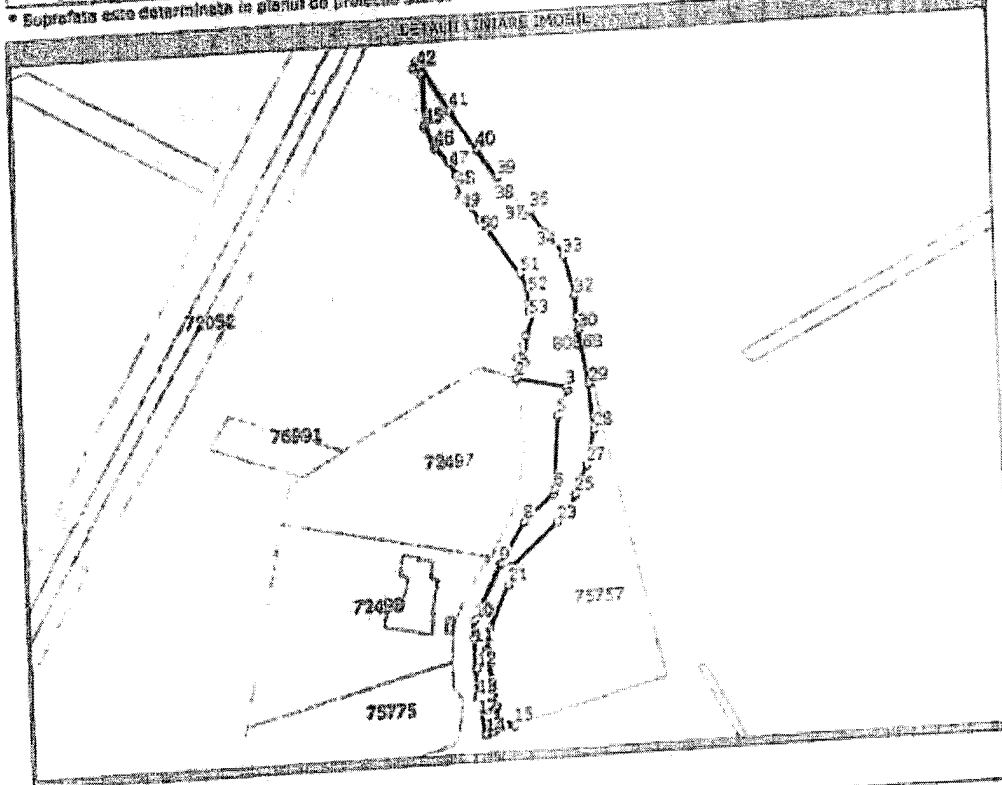
80378

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)**	Observatii / Referinta
80868	0.661	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.



Data referitoare la teren

Nr. cat. folosinta	Insa vila	Suprafata (mp)	Nr. tarfa	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	reproduciv	NA	0.661	-	-	NEIMPRESIUNIT

Lungime Segmenta

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,3
4	5	17,8
7	8	25,3
10	11	11,2
13	14	24,1
16	17	4,8
19	20	24,0
22	23	45,7
25	26	6,8
28	29	20,9
31	32	14,3
34	35	5,4

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
3	5	32,4
5	6	47,1
8	9	50,3
11	12	19,8
14	15	18,9
17	18	5,8
20	21	29,6
23	24	6,4
26	27	10,4
29	30	25,1
32	33	25,7
35	36	16,7

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
3	4	2,8
6	7	2,4
9	10	33,1
12	13	17,6
15	16	9,5
18	19	26,1
21	22	11,5
24	25	11,8
27	28	12,2
30	31	9,2
33	34	11,0
36	37	4,3

Document care cuprinde date de interes profesional, protejite de prevederile Legii Nr. 677/2001

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
37	38	10,5
40	41	20,2
43	44	5,4
46	47	12,7
49	50	18,9
52	53	15,3
55	56	15,8

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
38	39	10,5
41	42	20,6
44	45	22,3
47	48	5,4
50	51	42,1
53	54	3,2
56	1	5,7

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
39	40	21,8
42	43	4,8
45	46	15,0
48	49	13,6
51	52	10,1
54	55	15,4

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. AB263066/16-03-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
23/03/2015

Asistent-registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

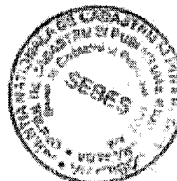
Data eliberării,
27/03/2015

(Signature)
Asistent-registrator

Referent

AVRAMEA MARIANA
(Signature)
Referent

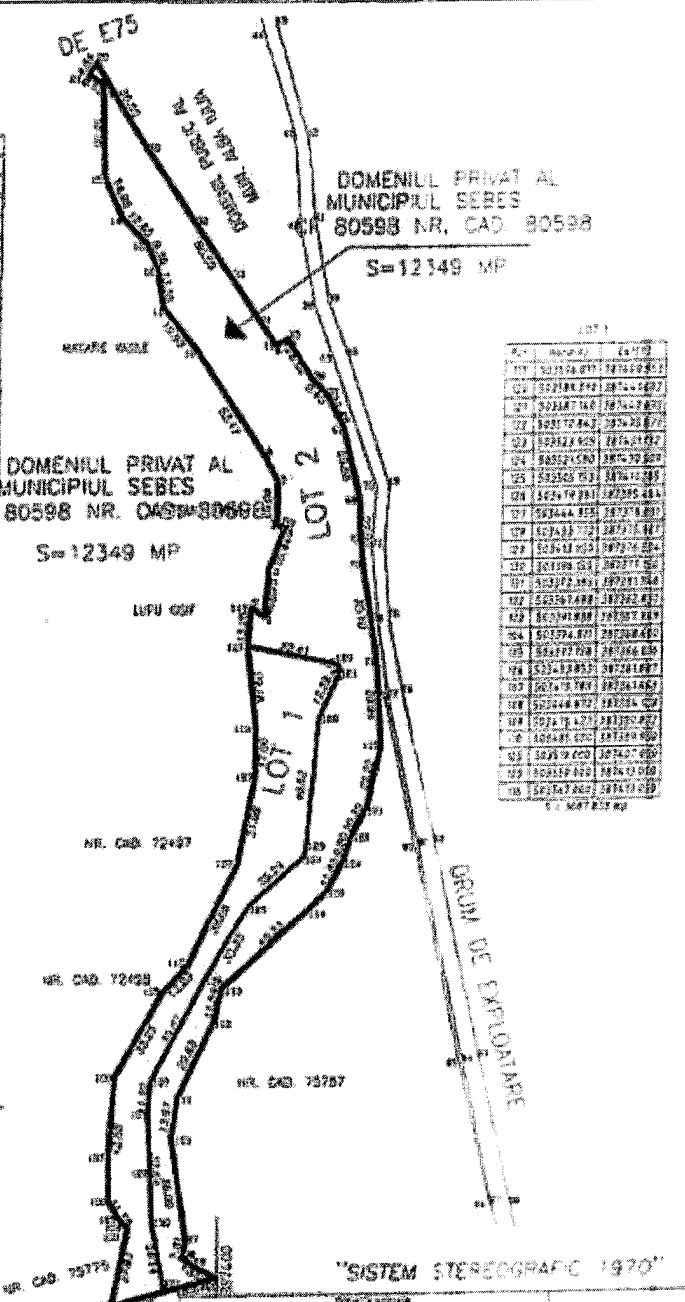
BRINCEANU CLAUDIU ALIN
Asistent - registrator



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 2000

Nr. cadastral:	Suprafata constructa a imobilului (mp):	Adresa imobilului:
80598	12349	MUN. SEBES, NR. CAD. 80598
Nr. Carte Funciara:	Denumirea Autoritatii Publice Emitatoare (UAT):	
80598	MUNICIPALITATEA SEBES	

Numar Cad	Suprafata
80598	12349
80599	12349
80600	12349
80601	12349
80602	12349
80603	12349
80604	12349
80605	12349
80606	12349
80607	12349
80608	12349
80609	12349
80610	12349
80611	12349
80612	12349
80613	12349
80614	12349
80615	12349
80616	12349
80617	12349
80618	12349
80619	12349
80620	12349
80621	12349
80622	12349
80623	12349
80624	12349
80625	12349
80626	12349
80627	12349
80628	12349
80629	12349
80630	12349
80631	12349
80632	12349
80633	12349
80634	12349
80635	12349
80636	12349
80637	12349
80638	12349
80639	12349
80640	12349
80641	12349
80642	12349
80643	12349
80644	12349
80645	12349
80646	12349
80647	12349
80648	12349
80649	12349
80650	12349
80651	12349
80652	12349
80653	12349
80654	12349
80655	12349
80656	12349
80657	12349
80658	12349
80659	12349
80660	12349
80661	12349
80662	12349
80663	12349
80664	12349
80665	12349
80666	12349
80667	12349
80668	12349
80669	12349
80670	12349
80671	12349
80672	12349
80673	12349
80674	12349
80675	12349
80676	12349
80677	12349
80678	12349
80679	12349
80680	12349
80681	12349
80682	12349
80683	12349
80684	12349
80685	12349
80686	12349
80687	12349
80688	12349
80689	12349
80690	12349
80691	12349
80692	12349
80693	12349
80694	12349
80695	12349
80696	12349
80697	12349
80698	12349
80699	12349
80700	12349



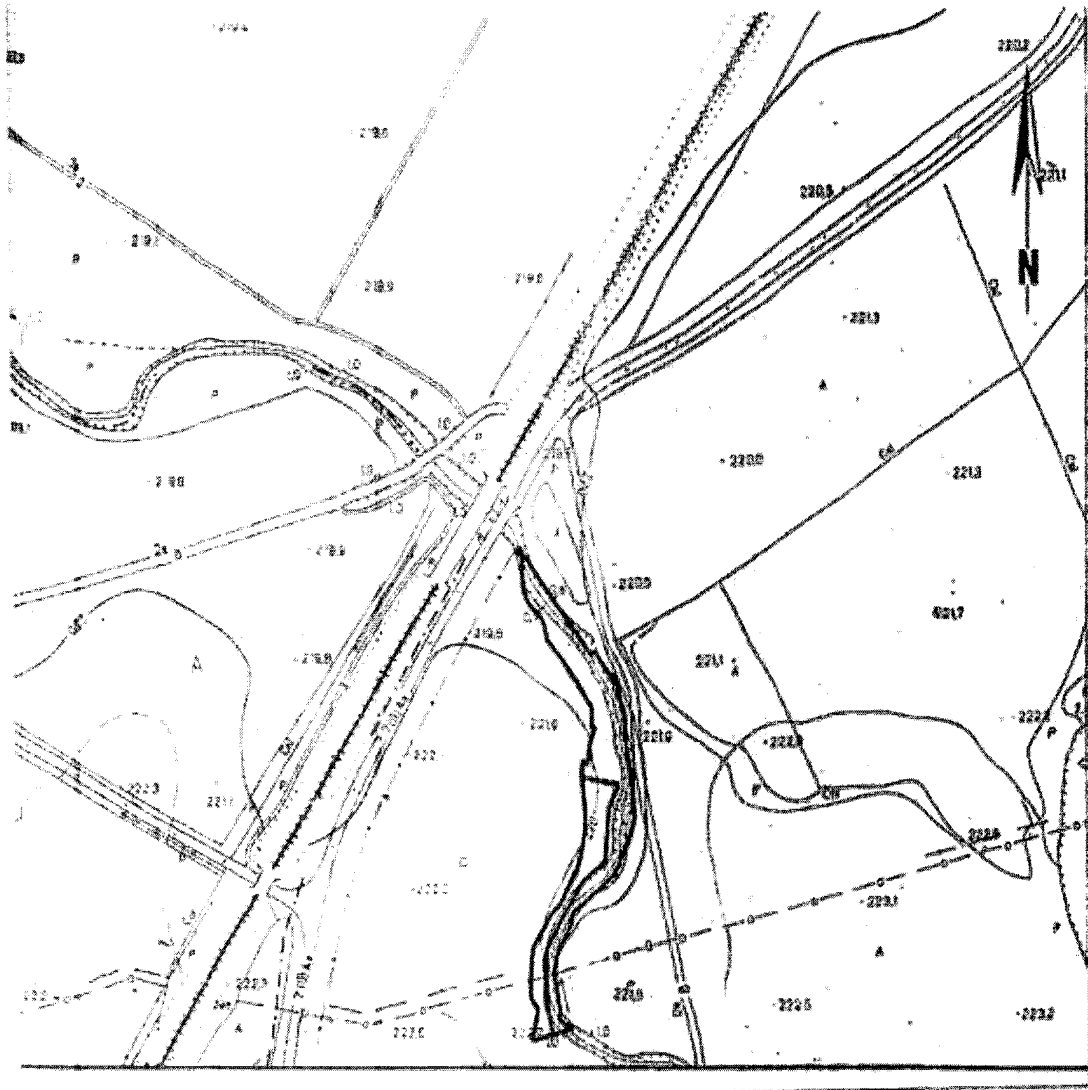
Lot	Suprafata	Destinatie
LOT 1	12349	IMOBILITATE
LOT 2	12349	IMOBILITATE

DOMENIUL PUBLIC AL MUN. SEBES

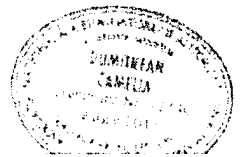
S	IMOBILITATE			SISTEM STEREOGRAFIC 1970		
	Suprafata (mp)	Destinatie	Statut	Scara	Tip	Observatii
12349	12349	IMOBILITATE	SEBES	1:2000	N	REANUNCIAT
12349	12349	IMOBILITATE	SEBES	1:2000	N	REANUNCIAT

Emitent: **Municipalitatea Sebes**
 Autoritate emitatoare: **Municipalitatea Sebes**
 Data: 07.01.2018
 Director: *[Signature]*
 Data: 07.01.2018

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Mun. Sebes, zona Sirini, fa, jud. Alba
1:5000



Intocmit:
Ing. Podar V. Lucian



PRESEDINTE DE SEDINTA
Cons. ITU SIMONA



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

