

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA Nr. 243 / 2017**

**Privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării pentru imobil teren în suprafață de 222 mp, situat în Municipiul Sebeș, Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712-C1 și imobil teren în suprafață de 1604 mp situat în Municipiul Sebeș, Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 conform Contractului de prestări servicii nr. 97/26843/17.08.2017**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică, ordinară, din data de 28.09.2017, ora 14.00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării pentru imobil teren în suprafață de 222 mp, situat în Municipiul Sebeș, Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712-C1 și imobil teren în suprafață de 1604 mp situat în Municipiul Sebeș, Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 conform Contractului de prestări servicii nr. 97/26843/17.08.2017;

Văzând adresa de predare înaintată de S.C. UNO CONSULT S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 28075/01.09.2017.

Văzând Procesul verbal de recepție nr. 28901/12.09.2017 prin care s-au recepționat cantitativ și calitativ rapoartele de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 1.604 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 și a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 222 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 proprietar Municipiul Sebeș” conform Contractului de servicii nr. 97/26843/17.08.2017” ce au făcut obiectul Contractului de prestări servicii nr. 97/26843/17.08.2017;

Văzând expunerea de motive privind proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 1.604 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 și a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 222 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 proprietar Municipiul Sebeș” conform Contractului de servicii nr. 97/26843/17.08.2017;

Văzând raportul de specialitate nr. 28903 /12.09.2017 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 piață în vederea vânzării a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 1.604 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 și a bunului mobil imobil teren – în suprafață de 222 mp, situat în Petrești, jud. Alba, strada Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712, înregistrat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar 81408 proprietar Municipiul Sebeș” conform Contractului de servicii nr. 97/26843/17.08.2017;

Văzând raportul de specialitate nr. 20/10930/18.09.2017 întocmit de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

Având avizul Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local Sebeș ;

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

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

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** (1) Se însușeste raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării pentru imobil teren în suprafață de 222 mp, situat în Municipiul Sebeș, Petresti, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712-C1, nr. inventar 81408, afate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, – valoarea de *pieță* fiind stabilită la 7.222 lei, echivalent cu **1.574 euro**; - valoare fără TVA

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

### Art. 2.

(1) Se însușeste raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării pentru imobil teren în suprafață de 1604 mp situat în Municipiul Sebeș, Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713, nr. inventar 81408, domeniul privat al Municipiului Sebes, proprietăți – valoarea de *pieță* fiind stabilită la 44.981 lei, echivalent cu **9.800 euro**; - valoare fără TVA

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

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

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

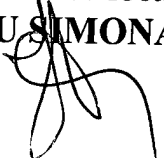
**Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al municipiului Sebeș și se comunică:**

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

Sebeș la 28.09.2017

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier local  
ITU SIMONA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR MUNICIPIU  
VLAD CRISTINA ELENA**



*Anexa 1 la HCL 243/2017*

SC UNO CONSULT SRL  
cu sediul in Strada CLOȘCA, Nr 13, Cugir,  
J01/1238/2008 , CUI: RO 24554887

CONȚINE 31 FILE INCLUSIV ANEXELE

Raport nr 144/8/25.08.2017

## **- RAPORT DE EVALUARE -**

*Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 222 mp. situat în  
PETREȘTI, JUD. ALBA, str. Energiei, nr 127, CF 84712 Municipiul  
Sebeș, în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării*



**Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA**  
**25.08.2017**

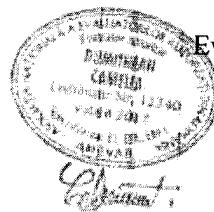
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al beneficiarului și al executantului

## RAPORT DE EVALUARE

(sinteza)

1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA
2. Executant	SC UNO CONSULT S.R.L. – prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională ALIANZ TIRIAC ASIGURARI SA CERTIFICAT NR 17373/12.01.2017
3. Proprietăți evaluate	<b>Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 222 mp. situat în PETREȘTI, JUD. ALBA , str. Energiei, nr 127, CF 84712 – aparține domeniului privat Municipiul Sebeș, în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării</b>
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2017 , pentru uzul beneficiarului;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la <b>valoarea de piață</b> , a proprietăților imobiliare în speță ( <i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i> , între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.– Standardele Internaționale de Evaluare 2017 ); Conceptul <b>valoarea de piață</b> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
6. Perioada/ Data inspecției	18.08.2017
7. Data raportului de evaluare	25.08.2017;
8. Rezultatul evaluării	În <b>conținutul</b> raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că <b>valoarea de piață în vederea vânzării</b> proprietății imobiliare este de:  $V_{\text{teren}} = 7.222 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 1.574 \text{ Euro}$  La cursul valutar de 4,5886 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 25.08.2017.
Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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;</li> <li>➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;</li> <li>➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;</li> <li>➤ Valoarea este o predicție;</li> </ul> Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2017 , a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. 25.08.2017	

SC UNO CONSULT S.R.L.



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 (STUDIUL DE VANDABILITATE)**

- 2.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

#### **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.
  - 4.3.1. Evaluarea Terenului.

#### **5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

#### **ANEXE**

- 1. DOCUMENTE PROPRIETATE
- 2. FOTOGRAFII PROPRIETATE

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

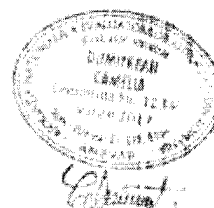
**Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:**

- ✓ 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 2017 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 menționat în prezentul raport de evaluare de către evaluatorul Ing. Dumitrean Camelia, în prezenta unor reprezentanți ai proprietarului
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

Evaluator:

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



## RAPORT DE EVALUARE

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

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

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară :

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 84712 , numar cadastral 84712 , teren intravilan, imprejmuit, Categoria de folosință - curți constructii. Terenul intravilan are forma regulată, plană.. Acces și front strada Energiei , nr 127 , municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA .- asfalt.

Pe teren exista edificată o constructie cu suprafața construită 90 mp. Constructia face parte din categoria constructii industrial si edilitare conform CF. Din informatiile furnizate, zona este industrial.

Proprietatea imobiliară, este situată în Petrești - localitate apartinătoare municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , Petrești, jud Alba .



Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare **ESTE ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII** proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2017 .

**Prezentul raport se adresează Primăriei Municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA .**

### 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 – SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*.

Conform acestui standard, **valoarea de piață este** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2017 .

### **1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 25.08.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în 25.08.2017.

Data evaluării este 25.08.2017 .

Inspecția a fost realizată la data de 18.08.2017, de către Ing.Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului și a reprezentantului SC IPROD COOP SRL care este proprietarul construcției edificate pe teren.

### **1.4. MONEDA RAPORTULUI**

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

### **1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

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

### **1.6. STANDARDE APLICATE**

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare ANEVAR 2017 .

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

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

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

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;



- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), <http://www.romimo.ro>, <https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-petresti> [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.tabooo.ro](http://www.tabooo.ro) ), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R ([www.bnr.ro](http://www.bnr.ro));
- Standarde de Evaluare 2017 ;

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

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

## **1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

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

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

## **1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI**

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

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

### 1.10.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;
- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

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

- orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

## 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

### 2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

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

## 2.2.OFERTA COMPETITIVĂ

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Tranzacțiile cu spații imobiliare vechi s-au situat în anul 2016 între 250 și 350 (400) Euro/mp construit + T.V.A.(imobile vandute la licitații de către firmele de insolvență sau direct de către creditori), cu valori mai ridicate pentru proprietăți de dimensiuni reduse sau bine dotate și amenajate și cu valori mai mici pentru proprietățile foarte mari, fără utilități și facilități. În prezent, piața s-a relansat și pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend crescendent, cu creșteri de 15-20% de la sfârșitul anului 2016 și până în prezent.

Spațiu subiect al prezentului raport de evaluare este situată în Petrești - localitate aparținătoare municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA, în Zona B (Strada Energiei, nr 127).

## 2.3 ANALIZA CERERII

Cererea pentru proprietăți imobiliare a fost în continuă creștere până în anul 2009 datorită în principal a următoarelor aspecte:

- interesul în creștere a potențialilor investitori pentru sectorul productiv datorită necesității acestora de a deține spații imobiliare, pe fondul creșterii economice susținute din acea perioadă;
- oferta în scădere de active libere, din cauza unui grad de ocupare în urcare, generat îndeosebi de epuizarea de active libere și de un ritm lent de construire a lor tot în acea perioadă.

La data evaluării, datorită tendinței de creștere, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare este în creștere. Se constată o creștere a cererii de proprietăți imobiliare. Acest fapt a determinat o ușoară creștere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul menținerii trendului. Începând cu ultimul trimestru al anului 2015 și până în prezent s-au putut observa ușoare creșteri ale prețurilor proprietăților imobiliare în Piatra Neamț cu procente cuprinse între 15 și 25%.

Cererea crescută de proprietăți pentru închiriere a condus și la o creștere a gradului de ocupare. Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare este cuprins între 60% și 70% (față de începutul anului 2010, când era în jur de 45%-55%), cu un grad de ocupare chiar mai mare pentru proprietățile aflate în stare fizică mai slabă.

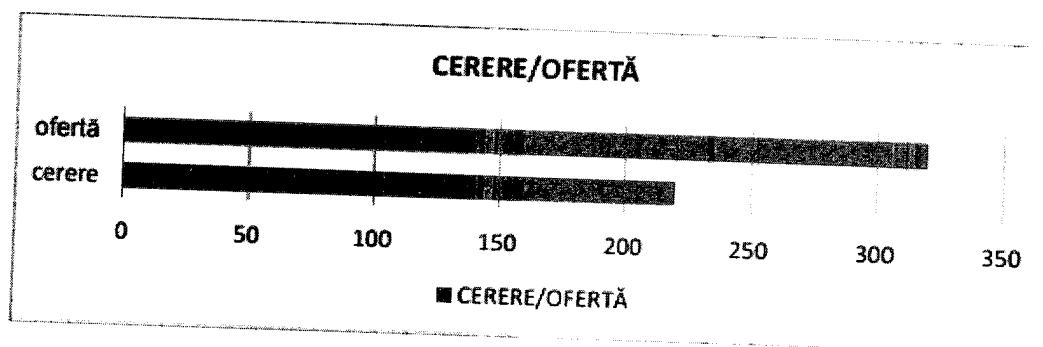
Cererea principală pentru asemenea imobile poate veni din partea firmelor mari sau a persoanelor fizice cu putere financiară, care dețin un potențial ridicat de cumpărare sau pot accesa diferite surse de finanțare.

## 2.4.ECHILIBRUL PIETII

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

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

În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona B, este situată în Petrești - localitate aparținătoare municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA.



## 2.5. CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA, în baza contractului nr 97 / din 17.08.2017, nr 221/21.08.2017 și a caietului de sarcini nr 24124/18.07.2017.

## 2.6. PROPRIETARUL

Proprietarul activului, conform informațiilor furnizate este conform documentelor și informațiilor primite **MUNICIPIUL SEBEȘ, JUD. ALBA - DOMENIUL PRIVAT**, conform documentelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiarul lucrării și anexate prezentului raport de evaluare în anexe (CF 84712, plan de amplasament a imobilului).

## 2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA, CF 84712, teren intravilan, împrejmuit Categoria de folosință - curți construcții Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Energiei, nr 127, este situată în Petrești - localitate apartinătoare municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA.- asfalt.

Terenul este concesionat din 15.04.2017 1999 de către SC IPROD COOP SRL ALBA IULIA CONFORM CONTRACTULUI NR 2368 PE O PERIOADĂ DE 49 ANI.

Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate PREZENTATE DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA.

Documentele și schișelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare (CF 84712, plan de amplasament a imobilului).

## 3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală, de proprietate imobiliară – **teren construit** -

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile

## 4. EVALUAREA 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 2017 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 pentru teren și construcție. 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, disponibile la data evaluării.

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.

#### DESCRIERE TEREN

SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Terenul intravilan – curți construcții
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 84712 , teren intravilan, împrejmuit Categoria de folosință - curți construcții, Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Energiei , nr 127 , nu exista iluminat stradal, localitate apartinatoare municipiului Sebeș: Petresti., JUD. ALBA - asfalt.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto asfaltat: Strada Energiei
CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala Electricitate: da Apa: da Gaze: NU Canalizare: NU Incalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fara expertizari de laborator).	Poluare medie datorita apropierii de zona cu trafic intens a orasului.
AMBIENT	Ambient civilizat, intr-o zona in dezvoltare rezidentiala.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situata intr-o <b>Zona B</b> - din cadrul Mun.SEBEȘ, JUD. ALBA si prezinta un interes pe piata locala, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.

#### 4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (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 în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

#### **4.3.1. EVALUAREA TERENULUI**

##### **COMPARATII DIRECTE**

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.

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 similar 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.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.



Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

## EVALUARE TEREN PE BAZA PREȚURI MINIMALE – JUDEȚUL ALBA 2017

Evaluatorul a avut în vedere studiul de piață:

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

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

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

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

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

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

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

și utilizarea datelor din raportul de evaluare destinat camerei notarilor publici din județul Alba 2017, conform căruia prețul minimal/mp pentru un teren situat în Zona B - este de 60 lei/mp. Ținând cont de valoarea euro la data de 25.08.2017 de 4,5886 lei rezulta un pret pentru teren de **13,07 euro/mp**. Rezultă pentru suprafața terenului = 222 mp subiect o valoare de **13.320 lei**, respectiv echivalentul a **2900 euro**.

## Prezentarea comparabilelor selectate pentru terenuri:

https://www.imobiliare.ro/licitatii-terenuri-constructii/alba/petresti-teren-constructii-de-vanzare-X8P11506N1?sta=13587098



Vânzări | Închirieri | Ansambluri Rezidențiale | Licitații | Spații comerciale | Agenții | Știri & Analize

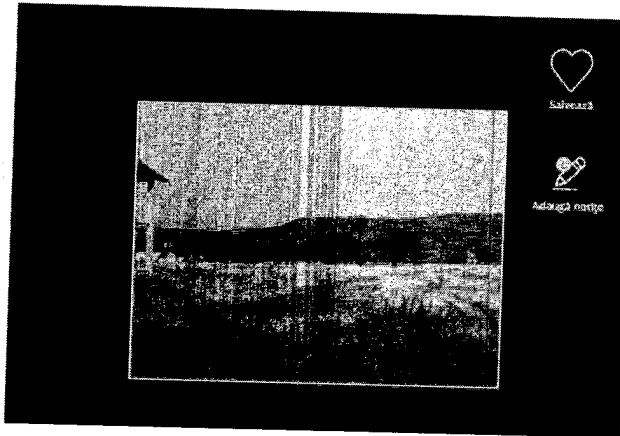
Licitatii > Licitații terenuri construcții > Licitații terenuri construcții > Petresti

### Teren construcții de vânzare

Petresti - Vezi hartă

Preț pornire: **28.000 EUR**

Comision 6% cumpărător

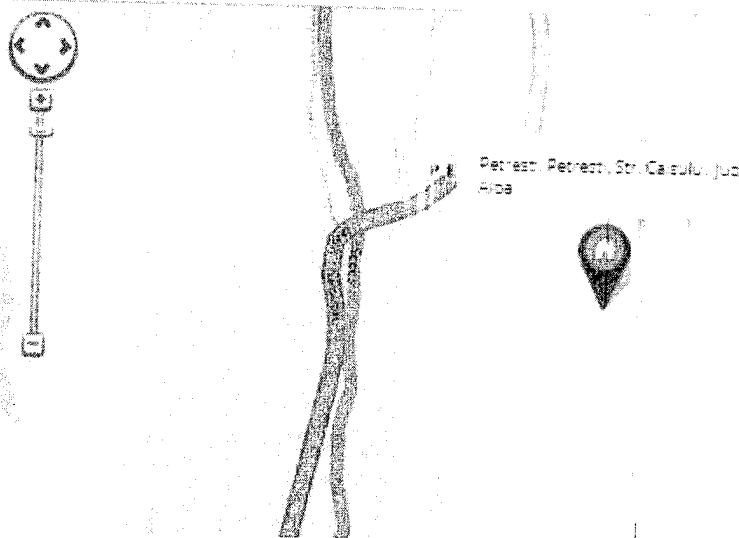


DEPARTAMENT (VIZIUNI)  
CALULUI  
PETRESTI

0374.404.444

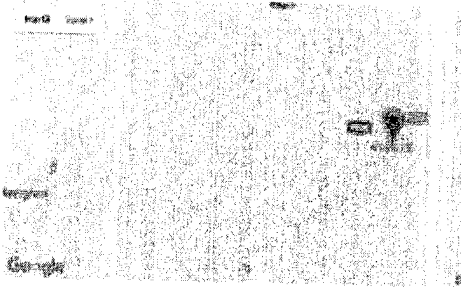
Agreează să primesc mai multe informații  
despre proprietatea cu ID-ul 11910 găsită  
pe imobiliare.ro

CERE DETALII



Teren intravilan 2746 mp, Alba, Caracteristici: strada Caisului, Petresti, jud Alba, Suprafață teren:2746 mp, Tip teren:constructii, Clasificare teren:intravilan, Construcție pe teren:Nu 10,19 euro/mp

**Vanzare Teren Petresti , 8500 €**



Teren intravilan 756mp, cu puz de construire aprobat ,strada zorilor, pret co- zvan-

**Caracteristici**

- ✓ Pret Vanzare: 8500 €
- ✓ Suprafata Teren: 756 mp

Teren intravilan 756mp, cu puz de construire aprobat ,strada zorilor

8500 €

Contact

076-970300

**COSMOPOLIS**  
 Locuinte de la **41.310€ + TVA**  
 In cel mai modern complex rezidential din Romania

11.24 euro/mp

<https://homezz.ro/teren-intravilan-2877-mp-in-petresti-judetul-alba-33544.html>

**homezz.ro** | Căutare POB | Descoperă | Actualizări | Casare Civil | Ajutor

**MULTECASE**

**Teren intravilan 2877 mp in Petresti judetul Alba** **28.770 EUR**

▲ Terenul : 2877 mp

1 imagine

Șura Mică, Rusciori, Sibiu, Cristian, Șelimbăr, Bungard, Cașolt

Nou

106

106E

106R

106D

Map data © 2017 Google

**TABCO**  
 0785822822

**CASE PE STRUCTURA METALICA**  
 041 0773 131 610

Teren intravilan 2877 mp in Petresti judetul Alba  
 28.770 EUR

Teren intravilan de vanzare in Petresti, judetul Alba, cu o suprafata de 2877 mp si o deschidere de aproximativ 17 metrii liniari. Este pretabil pentru constructie casa / vila, dispune de urmatoarele utilitati: apa, curent, canalizare, gaz, acestea fiind pe suprafata terenului. Este o oportunitate de investitie foarte buna, in jur fiind construite mai multe case. Pretul de vanzare al terenului este de 28770 euro.

10 euro/mp

curs euro 25.08.2017

4,5886

222,00

222

Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI
Suprafață		222,00	2.746	756	2.977
Acces			drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Data			data evaluării	data evaluării	data evaluării
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)			10,19	11,24	10,00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			46,76	51,58	45,89
1	Lei/mp		46,76	51,58	45,89
1	Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (lei/mp)		-4,68	-5,16	-4,59
	Preț corectat (lei/mp)		42,08	46,42	41,30
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție %		0	0	0
	Preț corectat (lei)		42,08	46,42	41,30
3	Condiții de piață (data)		data evaluării	data evaluării	data evaluării
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
6	Categorie de folosință	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
7	Localizare	PETRESTI	SUPERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR
	Corecție % (cf.stud.piata)		-10%	-10%	-10%
	Corecție		-4,21	-4,64	-4,13
	Preț corectat (LEI)		37,87	41,78	37,17
8	Oportunitati de dezvoltare	NU, Exista constructie	da nu exista constructie	da nu exista constructie	da nu exista constructie
	Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție		-3,79	-4,18	-3,72
	Preț corectat (LEI)		34,09	37,60	33,45
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI
Suprafață		222,00	2.746	756	2.977
9	Acces		similar	similar	similar
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		34,09	37,60	33,45
10	Caracteristici fizice(formă)	regulata, plana	neregulata	neregulata	regulata
	Corecție %		5%	5%	0%
	Corecție (LEI)		1,70	1,88	0,00
	Preț corectat (LEI)		35,79	39,48	33,45
11	Suprafață	222,00	2.746	756	2.977
	Corecție %		-2,52%	-0,53%	-2,76%
	Corecție (LEI)		-0,90	-0,21	-0,92
	Preț corectat (LEI)		34,89	39,27	32,53

PREȚ CORECTAT (LEI)	34,89	39,27	32,53
CORECȚIA TOT. NETĂ	-11,87	-12,31	-13,36
CORECȚIA TOT. NETĂ %	-25,39%	-23,86%	-29,11%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)	15,28	16,07	13,36
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)	32,68%	31,15%	29,11%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			32,53
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			7222
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			1574

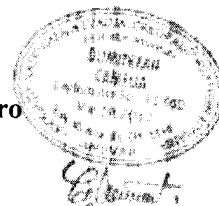
Corecția brută procentuală cea mai mică este la C deci valoarea propusă este

32,53 LEI/MP

7,09 Eur/mp

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, iar în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezintă -10% din valoarea proprietății pentru proprietățile aflate în zonă.
2. Drept proprietate : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele și subiectul având dreptul la proprietate deplin
3. Condiții de piață : nu s-au aplicat corecții, condițiile de piață fiind similare
4. Condiții de finanțare : nu s-au aplicat corecții tranzacțiile fiind achitate cash
5. Condiții de vânzare : 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 : - sunt corecții, terenurile comparabile sunt fără construcții cu utilități complete
9. Acces : nu s-au aplicat corecții toate comparabile având acces similar
10. Caracteristici : s-au aplicat corecții, pentru diferența între caracteristici
11. Suprafață : s-au aplicat corecții de 1% la diferență de 1000 mp

$$V_{\text{teren}} = 7.222 \text{ Lei, Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 1.574 \text{ Euro}$$



#### METODA REZIDUALA

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

1. Dezvoltare rezidențială
2. Dezvoltare nerezidențială – spații birouri, spații medicale, unități învățământ, etc.

Analiza criteriului fezabilității și productivității maxime :

Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltare industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: o este permisibilă legal; o îndeplinește condiția de fizic posibilă. o este fezabilă financiar. o este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

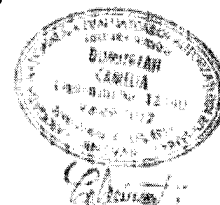
	Alternativa de dezvoltare	
	Dezvoltarea rezidențială	Dezvoltare proprietate nerezidențiala spații administrative
Arie teren	222,00	222,00
Arie teren liber rămas	0	0
Arie construită proprietate construită	15,80	15,80
Arie desfășurată	15,80	15,80
<b>Total costuri dezvoltare din care:</b>	<b>8.812</b>	<b>7.986</b>
Cost construcție /mp Ad	390	390
Costuri construcție	6.162	6.162
Cost amenajare teren/mp teren liber rămas	8	8
Costuri amenajari teren	0	0
Costuri indirecte (%) - avize, autorizatii, proiectare, dirigenție de santier, etc	10%	8%
Costuri indirecte	616	493
Marja de profit raportata la costul constructiei si amenajarilor necesare la teren	30%	20%
Profit antreprenor	2.033	1.331
valoare proprietate construita	15.250	14.535
valoare reziduala teren	6.438	6.549
CMBU	nu	da

Metodele de evaluare aplicate au fost:

**Rezultă:**

Valoare teren studiu piață Prețuri minimale Camera Notarilor publici 2017	13320 LEI	2900 EURO
Valoare teren abordare piață	7222 LEI	1574 EURO
Valoare teren metoda reziduală	6549 LEI	1431 EURO

$V_{\text{teren}} = 7.222 \text{ Lei}$ , Echivalent cu  $V_{\text{teren}} = 1.574 \text{ Euro}$



#### 4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata din metoda comparatiilor directe (estimata pe baza unor informatii de piata la data evaluării) pentru teren .

$$V_{\text{teren}} = 7.222 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 1.574 \text{ Euro}$$

La cursul valutar de 4,5886 lei/euro, valabil pentru dara de referință a evaluării 25.08.2017.

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 (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
  - 
  - 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 2 exemplare, din care 1 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.*

25.08.2017

SC UNO CONSULT S.R.L.



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



# ANEXE



**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**PRIMĂRIA**  
Compartiment Patrimoniul și Transport

Nr. 24124/18.07.2017

Aprobat  
Primar  
Dorina Gheorghe Niștor

MUNICIPIUL  
SEBEȘ

## CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea raportului de evaluare a terenului SC IPROD COOP SRL, format din două loturi (afereți construcții și curte) cu nr. de inventar 81408, „Teren Petrești, str. Energiei, nr. 127”, situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 – teren în suprafață de 1226 mp. înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp și teren situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp.

### I. DATE GENERALE

1.1 Denumirea autorității contractante: **MUNICIPIUL SEBEȘ**  
Codul fiscal: 4331201  
Adresa: Str. Piața Primăriei, nr. 1, Cod. 518800, Sebeș-Alba  
Numărul de telefon: 0258-731006, 0258-731004  
Fax: 0258-734187

### II. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul prezentațiului este de sarcină atribuirea contractului de servicii pentru întocmirea raportelor de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru vânzare, astfel:

- Raport de evaluare Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp
- Raport de evaluare Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp.

### III. TERMEN

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

Preșterea raportelor de evaluare întocmite fără respectarea cuibetului de sarcini sau cu conținut neconformității sau conștințele respectarea termenului. Rapoartele de evaluare se înaintează către beneficiar grin scrisoare de înaintare.

### IV. DATE IMOBIL

- Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp
- Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp.

### V. CERINȚE

Serviciile de evaluare se vor efectua conform standardelor de evaluare în vigoare, adoptate de ANEVAR, rapoartele de evaluare se vor preda în firmat 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 calșioni de evaluare și să fie membru ANEVAR, care va prezenta următoarele documente:

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

Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:



- identificarea proprietarului bunurilor, identificarea evaluantului, 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 rezolvată 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 Evaluantilor 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. 1/2013*, privind aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare
5. Standardele Internaționale de Evaluare;
6. *Legea nr. 98/2016* privind achizițiile publice;
7. *HG nr. 359/2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din *Legea nr. 98/2016* privind achizițiile publice;
8. Standardele Internaționale de Evaluare;
9. Alte acte normative din domeniu în vigoare din domeniul evaluării bunurilor.

#### VII. RECEPȚIA

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

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

#### VIII. ANEXE

- Copie extras CF nr. 84712 Sebes
- Copie extras CF nr. 84713 Sebes

Arhitect Sef,  
Virgil Olteanu



Compartiment Patrimoniu Transport  
Coordonator compartiment  
Felix Ekan



Intocmit,  
Mirela Carmen Olteanu



Municipiul Sebes

**Fisa obiect patrimoniu  
la data**

17-07-2017

Positie curenta Stare: Activ

Administrator	C0D 233.1 PRIVAT TERENURI - MUNICIPIUL SEBES		
Nr Inventar	31400	Grupa	9
Nr Positie		Codul de clasificare	9999
Valoare	148,153.06	Data receptie	18-08-2015
Denumirea obiectului de patrimoniu	Teren		
Teren Petrești, str. Energiei nr. 127	Tip obiect		
Apartina de obiect virtual	Imobil		
NU	Proprietar		
	Municipiul Sebes		
	Stare/domeniu		
	Activ-Privat		
Descriere / Comentariu	Situat în Petrești, str. Energiei nr 127- teren în suprafață de 1826mp. înscris în CF nr. 70916 Sebes		

**Elemente de identificare**

Adresa: Savaia Energiei/Petrești, Nr. 127.

**Istoric operatii**

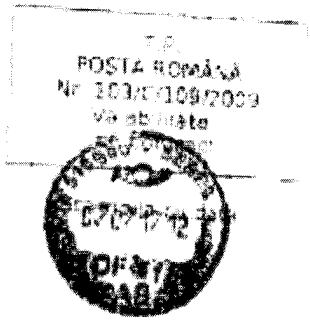
Operatie	Data	Stare	Institutie	Valoare adaugata	Valoare finale
noile contracte Stare: Activ - modificarea caracteristicilor	18-08-2015	Activ - Privat	C0D 233.1 PRIVAT TERENURI - MUNICIPIUL SEBES	0.00	148,153.04
noile contracte Stare: Activ - modificarea caracteristicilor	18-08-2015	Activ - Privat	C0D 233.1 PRIVAT TERENURI - MUNICIPIUL SEBES	0.00	148,153.04
noile contracte Stare: Activ - deagare	18-08-2015	Activ - Privat	C0D 233.1 PRIVAT TERENURI - MUNICIPIUL SEBES	0.00	148,153.04
noile contracte Stare: Activ - deagare	18-08-2015	Activ - Privat	C0D 233.1 PRIVAT TERENURI - MUNICIPIUL SEBES	0.00	148,153.04

*Drăgănești  
Costea*



*13/39/2017*

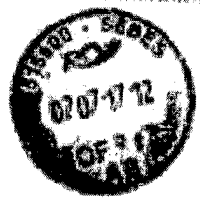
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș**  
Adresa: Localitate: Sebeș, Str. Surlanu, nr. 6, cod poștal 515800;  
DOSAR nr. 6080 / anul 2017



**COMUNICAREA ÎNCHEIERII**

Către **MUNICIPIUL SEBEȘ**,  
str. *M. Mădăraș* nr. *1* județul *Alba*  
ap. *Sebeș* localitatea

Recomandată  
nr. *13/3*



Localitatea *Sebeș*  
Județ (Sector) *Alba*  
Codul poștal  
Oficiul poștal

Stampila cu  
data sosirii

Aprobat de C.N. "Poșta Română" S.A. cu nr. M.I./BO/3413-16.05.1995



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

**COMUNICAREA ÎNCHEIERII**

Nr. 6080 din data de 24-05-2017

Către **MUNICIPIUL SEBEȘ**,  
str. .... județul *Alba*  
ap. .... localitatea  
înăsturat, încheierea nr. 6080 din data de 24-05-2017, emisă de către B.C.P.I Sebeș  
Referent, .....



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

24-05-2017

Dosarul nr. 6080 / 24-05-2017  
**INCHIEIERE Nr. 6080**

**Registrator: IOANA LUCIA BLAGA**

**Asistent: CLAUDIU ALIN BRINCEANU**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SEBES** domiciliat în domiciliu  
Dezmembrarea/Comesere în cartea funciara, în baza  
-Act Administrativ nr.22/28-02-2017 emis de **MUNICIPIUL SEBES**.  
-Act Notarial nr.1692/30-06-2017 emis de **EURZ GUMFRIU**.

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Ordn de plată cont OCPI nr.129/24-05-2017 în suma de 120  
pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

- Admiterea cererii cu privire la:
  - Imobilul cu nr. cadastral 70916rr, topografic 890/2/1/2/1, înscris în Cartea funciara 70916 UAT Sebeș având proprietarii: S.C. IPRODCCOP S.R.L. ALBA IULIA în baza de 1/1 de sub B.7.;
  - Se înființează cartea funciara 84713 a imobilului cu numărul cadastral 84713/Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70916 înscris în cartea funciara 70916; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 84713 UAT Sebeș;
  - Se înființează cartea funciara 84712 a imobilului cu numărul cadastral 84712/Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70916 înscris în cartea funciara 70916; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 84712 UAT Sebeș;
  - se radiază din oficiu înscrierea de sub 88 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 70916 UAT Sebeș;
  - Se sistează cf. 70916 a imobilului cu nr. cad. 70916/Sebeș ca urmare a dezmemorării acestuia în imaturarea 2 imobile:
  - nr.cad.84712( cf.84712;
  - nr.cad.84713( cf.84713;

Prezenta se va comunica părților:  
Municipiul Sebeș  
Sc Iprodccop S.R.L. Alba Iulia

! Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depun la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș, se înscrie în cartea funciara și se soluționează din către registratorul-sef

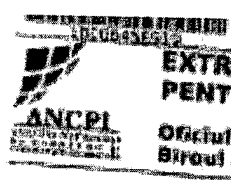
Data soluționării,  
10-05-2017

Registrador,  
**IOANA LUCIA BLAGA**  
*(semnătură)*

Asistent Registrador  
**CLAUDIU ALIN BRINCEANU**  
*(semnătură)*

Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (3) din Regulamentul de aplicare, recepție și înscriere în cartea funciara și cartea funciara, aprobat prin ORD nr. 700/2014

**BLAGA IOANA LUCIA**  
Registrador de Cadastru



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 84712 Comuna/Draga Municip...

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

Suprafata	222
Valoarea	...
...	...
...	...

TEREN intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Poitresci, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	84712	222	

**Construcții**

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	84712-01	Loc. Poitresci, Jud. Alba	5. Locuitorie la sub50 mp. S. HDU SI LOG. NTA SEBEȘ/CIB

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6080 / 24/05/2017</b> Act Notarial nr. 1693, din 30/04/2017 emis de BURZU, IVANU, Act Administrativ nr. 27, din 23/05/2017 emis de PRIMĂRIA SEBEȘ. Se înființează cartea funciara 84712 a imobilului cu numărul cadastral 84712/Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 26916 înscris în cartea funciara 26916. Act Administrativ nr. 1929, din 25/10/2011 emis de PRIMĂRIA SEBEȘ (adeverință nr. 6901/101/2011) referitoare la drept de PROPRIETATE, dobândit prin dobândire prin lege.	A1
<b>B2</b> 1) S.C. IPRODCOOP S.R.L. ALBA IULIA, C.F. 175680. Observatii: parte din terenul de CP 2022/Sebeș, cunoscut prin încheierea nr. 1867 din 30/12/2009.	A2
<b>B9</b> Act Administrativ nr. 105, din 18/06/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș. Inscrisiți drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota ecuată. 1) MUNICIPIUL SEBEȘ - Comunal privat. Observatii: parte intravilan de CP 2022/Sebeș, înscris prin încheierea nr. 14203 din 20/11/2015.	A3

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>6080 / 24/05/2017</b> Notar nr. 38-1999 emis de Consiliul Local Sebeș (Contract de concesiune nr. 2368/1999). C1 Arbitrare, drept de CONCESIUNEA înscris dreptul de concesiune pe durata a 49 de ani. 1) SC IPRODCOOP S.R.L. ALBA IULIA Observatii: parte din terenul de CP 2022/Sebeș, cunoscut prin încheierea nr. 2117 din 02/12/2007 (procedura de concesiune CP 2043 Arșani).	A4

*cuvenit când conține date cu caracter personal, procedurile de prevederile Legii*

Punct început	Punct sfârșit	Longimea segment	m (m)
5	8		11,816
6	1		9,507

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

**Certific că prezental extras corespunde cu pozițiile în vedere din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.**  
 Prezental extras de cartea funciară este valabil la prezentul termen de către notarul public și este în vigoare până la stingerea drepturilor reale precum și până la schimbarea succesorilor. Aceste informații prezentate sunt susceptibile de unele modificări, în condițiile legii.  
 S-a perceput taxa de 120 RON, -Ordin de plată nr. 001/24-05-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
 30-05-2017

Data eliberării

30 IUN 2017

Asistent Registrator  
 CLAUDIA ALIN BRINCEANU

*[Signature]*

Secretar

*[Signature]*  
 Data / Semnatura

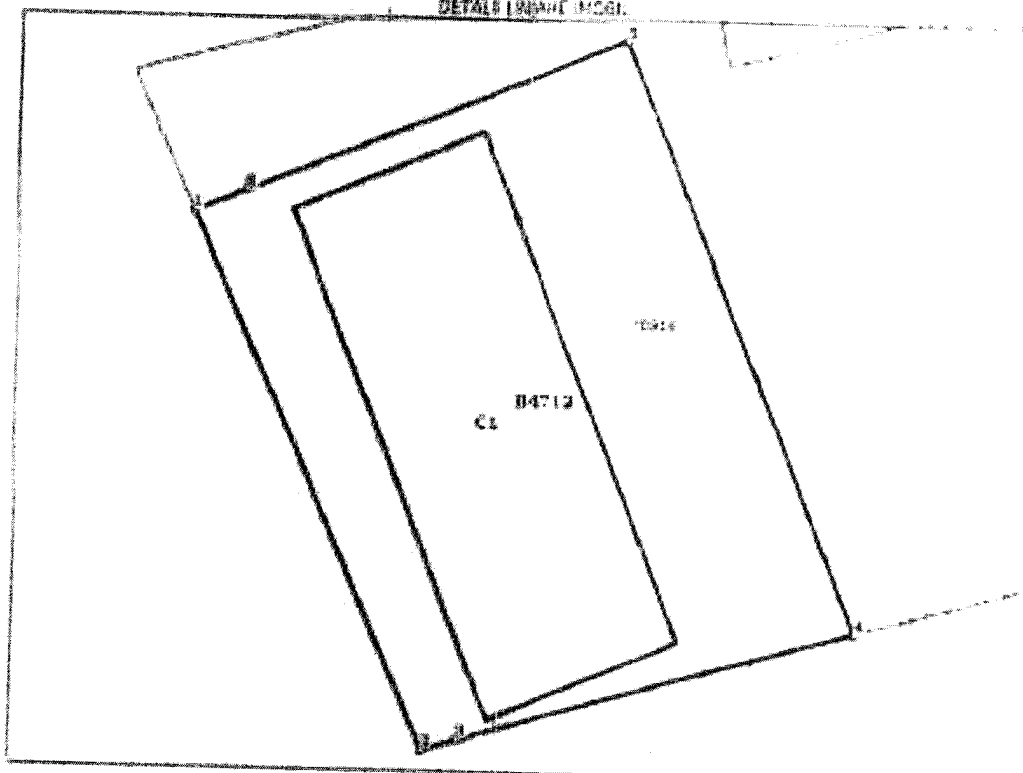


**Teren**

nr cadastral	Suprafata teren*	Observatii / Referinte
04712	222	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

**DETALII IMBUNATIMIRE**



**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Tarda	Parcela	Nr. etape	Observatii / Referinte
1	cupr constructii	DA	222	-	-	-	LUNA

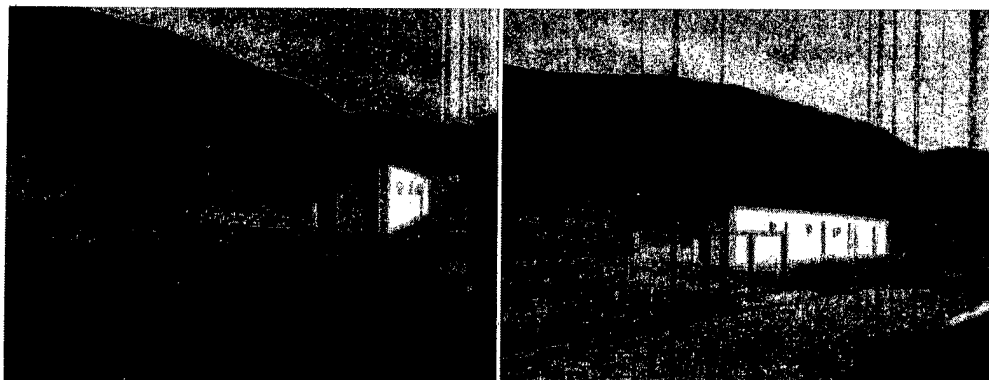
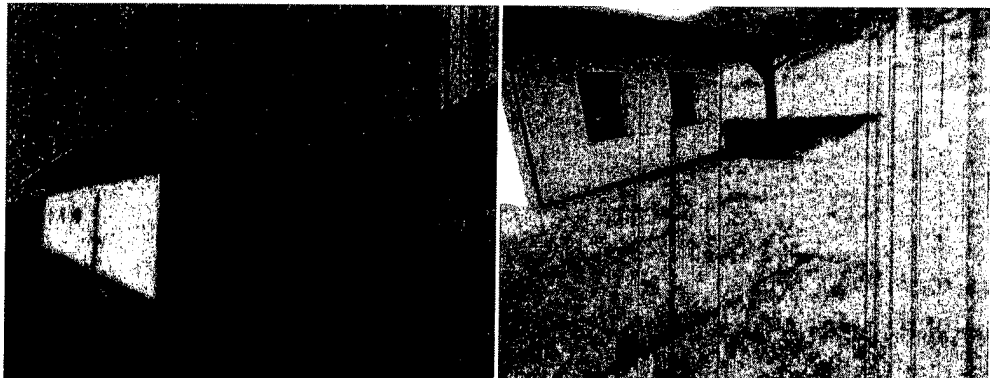
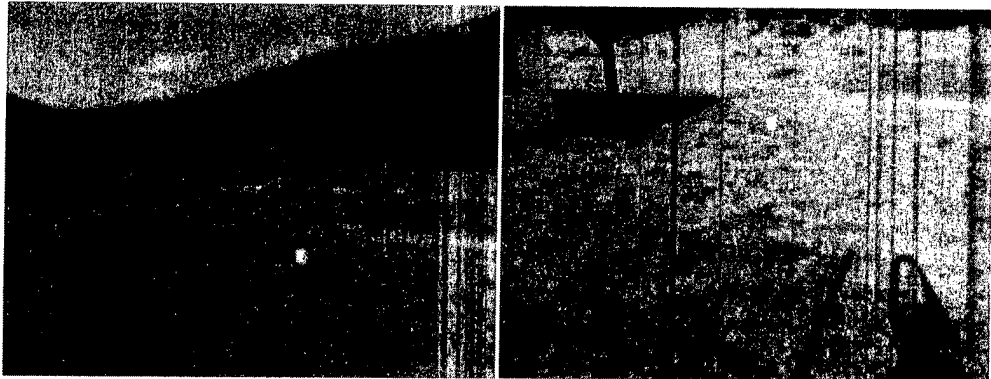
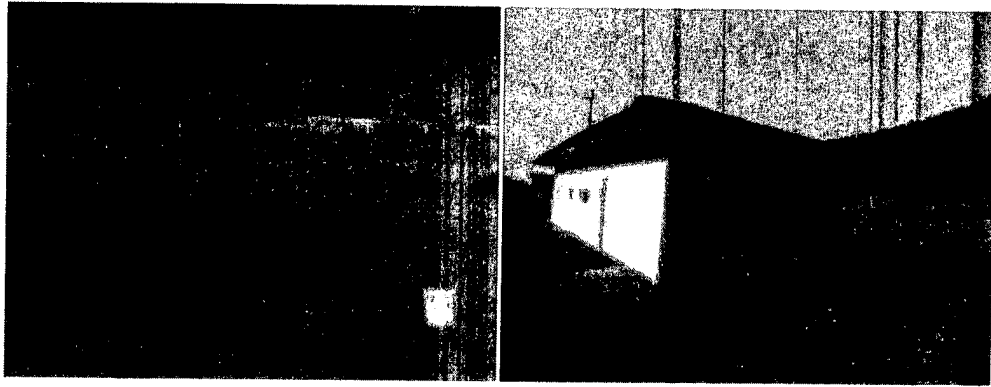
**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	04712-C1	constructii industriale si agricole	93	Cu acte	5 constructii la sc 93 mp - ENDO SRI COCORA SERVICE

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
1	2	16.411
2	3	1.011
3	4	11.892
4	5	17.537



Amexarulo HEL 248/2017

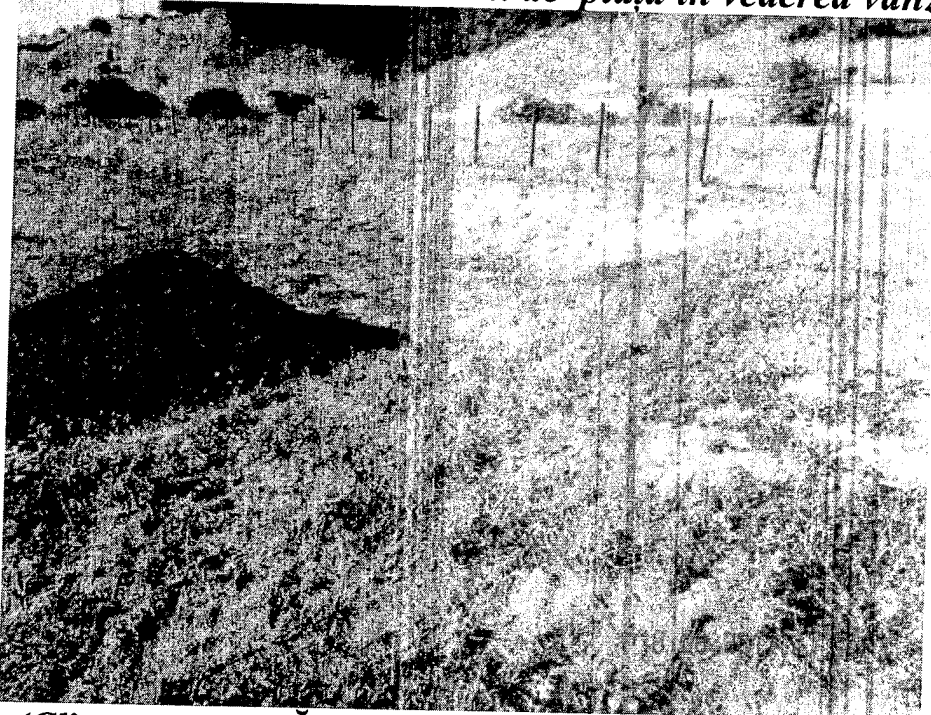
SC UNO CONSULT SRL  
cu sediul in Strada CLOȘCA, Nr 13, Cugir,  
J01/1238/2008 , CUI: RO 24554887

CONȚINE 30 FILE INCLUSIV ANEXELE

Raport nr 145/8/25.08.2017

## **- RAPORT DE EVALUARE -**

*Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 1604 mp. situat în  
PETREȘTI, JUD. ALBA , str. Energiei, nr 127, CF 84713 Municipiul  
Sebeș, în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării*



**Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA**  
**25.08.2017**

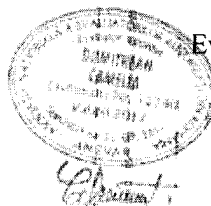
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al beneficiarului și al executantului

## RAPORT DE EVALUARE

(sinteza)

1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA
2. Executant	SC UNO CONSULT S.R.L. – prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională ALIANZ TIRIAC ASIGURARI SA CERTIFICAT NR 17373/12.01.2017
3. Proprietăți evaluate	<b>Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 1604 mp. situat în PETREȘTI, JUD. ALBA , str. Energiei, nr 127, CF 84713 – aparține domeniului privat Municipiul Sebeș, în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării</b>
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2017 , pentru uzul beneficiarului;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la <b>valoarea de piață</b> , a proprietăților imobiliare în speță ( <i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i> , între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.– Standardele Internaționale de Evaluare 2017 ); Conceptul <b>valoarea de piață</b> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
6. Perioada/ Data inspecției	18.08.2017
7. Data raportului de evaluare	25.08.2017;
8. Rezultatul evaluării	În <b>conținutul</b> raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că <b>valoarea de piață în vederea vânzării</b> proprietății imobiliare este de:  <b><math>V_{\text{teren}} = 44.981 \text{ Lei}</math> , Echivalent cu <math>V_{\text{teren}} = 9.800 \text{ Euro}</math></b>  La cursul valutar de 4,5886 lei/euro, valabil pentru darea de referință a evaluării 25.08.2017.
<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"> <li>➤ 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;</li> <li>➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;</li> <li>➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;</li> <li>➤ Valoarea este o predicție;</li> </ul> <p>Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2017 , a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.</p>	

25.08.2017  
SC UNO CONSULT S.R.L.



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 (STUDIUL DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

### 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.
    - 4.3.1. Evaluarea Terenului.

### 5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

#### ANEXE

1. DOCUMENTE PROPRIETATE
2. FOTOGRAFII PROPRIETATE

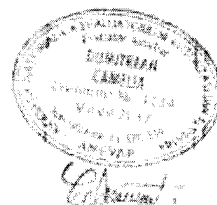
## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

**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 2017 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 menționat în prezentul raport de evaluare de către evaluatorul Ing. Dumitrean Camelia, în prezenta unor reprezentanți ai proprietarului
  - ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

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



# RAPORT DE EVALUARE

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

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

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară :

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 84713 , numar cadastral 84713 , teren intravilan, imprejmuit, Categoria de folosință - curți construcții. Terenul intravilan are forma regulată, plană.. Acces și front strada Energiei , nr 127 , municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA .- asfalt. Pe teren exista edificată o constructie bazin bitum care nu apare menționata in CF. Din informatiile furnizate, zona este industrială.

Proprietatea imobiliară, este situată în Petrești, localitate apartinătoare municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA , Petrești, jud Alba .



Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare **ESTE ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII** proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2017 .

**Prezentul raport se adresează Primăriei Municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA .**

### 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 – SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*.

Conform acestui standard, **valoarea de piață este** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2017 .

### **1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 25.08.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în 25.08.2017.

Data evaluării este 25.08.2017 .

Inspecția a fost realizată la data de 18.08.2017, de către Ing.Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului și a reprezentantului SC IPROD COOP SRL care este proprietarul construcției edificate pe teren.

### **1.4. MONEDA RAPORTULUI**

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

### **1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

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

### **1.6. STANDARDE APLICATE**

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare ANEVAR 2017 .

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

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

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

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;



- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), <http://www.romimo.ro>, <https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-petresti> [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.tabooo.ro](http://www.tabooo.ro) ), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R ([www.bnr.ro](http://www.bnr.ro) );
- Standarde de Evaluare 2017 :

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

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

### **1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

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

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

### **1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI**

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

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

### 1.10.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;
- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul 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 fara acordul prealabil al evaluatorului;

- orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzuta in 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 sa ofere in continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea in chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

## 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ( STUDIU 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 finanțate, 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. Tranzacțiilele cu spații imobiliare vechi s-au situat în anul 2016 între 250 și 350 (400) Euro/mp construit + T.V.A.(imobile vandute la licitații de către firmele de insolvență sau direct de către creditorii), cu valori mai ridicate pentru proprietăți de dimensiuni reduse sau bine dotate și amenajate și cu valori mai mici pentru proprietățile foarte mari, fără utilități și facilități. În prezent, piața s-a relansat și pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend crescendent, cu creșteri de 15-20% de la sfârșitul anului 2016 și până în prezent.

Spațiu subiect al prezentului raport de evaluare este situată în Petrești, localitate aparținătoare municipiului **SEBEȘ, JUD. ALBA** , în **Zona B ( Strada Energiei , nr 127 )** .

## 2.3 ANALIZA CERERII

Cererea pentru proprietăți imobiliare a fost în continuă creștere până în anul 2009 datorită în principal a următoarelor aspecte:

- interesul în creștere a potențialilor investitori pentru sectorul productiv datorită necesității acestora de a deține spații imobiliare, pe fondul creșterii economice susținute din acea perioadă;
- oferta în scădere de active libere, din cauza unui grad de ocupare în urcare, generat îndeosebi de epuizarea de active libere și de un ritm lent de construire a lor tot în acea perioadă.

La data evaluării, datorită tendinței de creștere, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare este în creștere. Se constată o creștere a cererii de proprietăți imobiliare. Acest fapt a determinat o ușoară creștere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul menținerii trendului. Începând cu ultimul trimestru al anului 2015 și până în prezent s-au putut observa ușoare creșteri ale prețurilor proprietăților imobiliare în Sebeș cu procente cuprinse între 15 și 25% .

Cererea crescută de proprietăți pentru închiriere a condus și la o creștere a gradului de ocupare. Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare este cuprins între 60% și 70% (față de începutul anului 2010, când era în jur de 45%-55%), cu un grad de ocupare chiar mai mare pentru proprietățile aflate în stare fizică mai slabă.

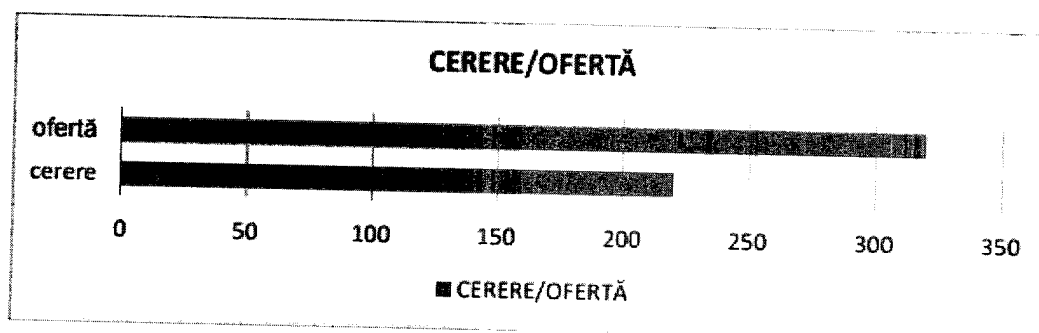
Cererea principală pentru asemenea imobile poate veni din partea firmelor mari sau a persoanelor fizice cu putere financiară, care dețin un potențial ridicat de cumpărare sau pot accesa diferite surse de finanțare.

## 2.4.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 B, municipiului **SEBEȘ, JUD. ALBA** .



## 2.5. CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei Municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA**, în baza contractului nr 97 / din 17.08.2017, nr 221/21.08.2017 și a caietului de sarcini nr 24124/18.07.2017.

## 2.6. PROPRIETARUL

Proprietarul activului, conform informațiilor furnizate este conform documentelor și informațiilor primite **MUNICIPIUL SEBEȘ, JUD. ALBA - DOMENIUL PRIVAT**, conform documentelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiarul lucrării și anexate prezentului raport de evaluare în anexe (**CF 84713**, plan de amplasament a imobilului).

## 2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA, CF 84713, teren intravilan, împrejmuit Categoria de folosință - curți construcții. Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Energiei, nr 127, este situată în Petrești, localitate aparținătoare municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA.- asfalt.

Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate PREZENTATE DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA.

Documentele și schițelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare (**CF 84713**, plan de amplasament a imobilului).

## 3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata 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 buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila și legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală, de proprietate imobiliară – **teren construit** -

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile

## 4. EVALUAREA 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 2017 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 pentru teren și construcție. 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, disponibile la data evaluării.

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.

#### DESCRIERE TEREN

SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Terenul intravilan – curți construcții
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 84713 , teren intravilan, împrejmuit Categoria de folosință - curți construcții. Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Energiei , nr 127 . este situată în Petrești, localitate aparținătoare municipiului Sebeș, acces din strada asfalt.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto asfaltat: Strada Energiei
CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială Electricitate: da Apa: da Gaze: NU Canalizare: NU Încalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fără expertizări de laborator).	Poluare medie datorită apropierii de zona cu trafic intens a orașului.
AMBIENT	Ambient civilizat, într-o zonă în dezvoltare rezidențială.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situată într-o <b>Zona B</b> - este situată în Petrești, localitate aparținătoare Mun.SEBEȘ, JUD. ALBA și prezintă un interes pe piața locală, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.

#### 4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

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

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

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată.

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

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

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

#### 4.3.1. EVALUAREA TERENULUI COMPARATII DIRECTE

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.

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 similar 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.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.



Metoda comparațiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

### EVALUARE TEREN PE BAZA PREȚURI MINIMALE – JUDEȚUL ALBA 2017

Evaluatorul a avut în vedere studiul de piață:

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

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

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

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

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

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

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

si utilizarea datelor din raportul de evaluare destinat camerei notarilor publici din județul Alba 2017, conform căruia prețul minimal/mp pentru un teren situat în **Zona B Petrești** - este de 60 lei/mp. Ținând cont de valoarea euro la data de 25.08.2017 de 4,5886 lei rezulta un pret pentru teren de **13,07 euro/mp**. Rezultă pentru suprafata terenului = 1604 mp subiect o valoare de **13.320 lei**, respectiv echivalentul a **2900 euro**.

**Prezentarea comparabilelor selectate pentru terenuri:**

https://www.imobiliare.ro/licitatii-terenuri-constructii/alba/petresti-teren-constructii-de-vanzare/ASPT1306V11/ta=13357098



Mesajele mele Căutare avansată Contul meu salvare

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Licitații Spații comerciale Agenții Știri & Analize

ADA

(3) > Licitații > Licitații terenuri construcții > Licitații terenuri construcții > Petresti

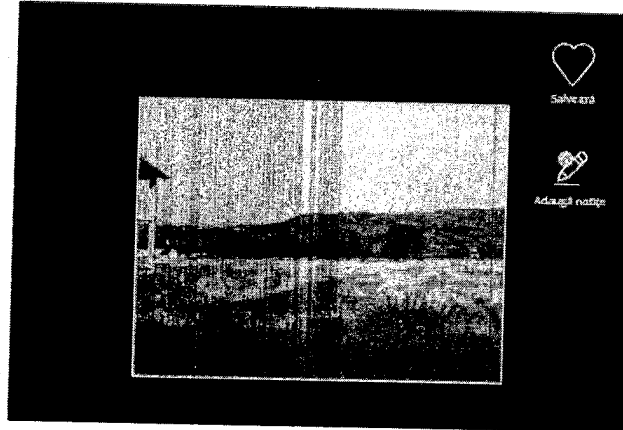
14.08.2018 10:12

**Teren construcții de vânzare**

Petresti - Vizi hartă

Preț pornire: **28.000 EUR**

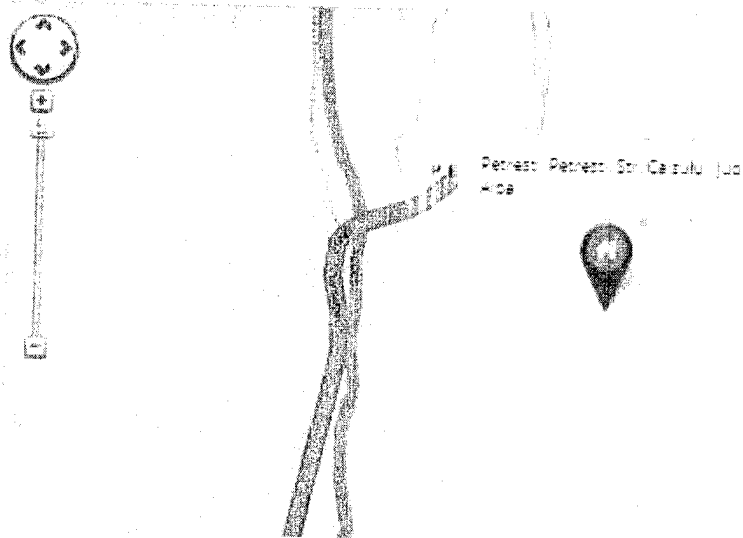
Comision 0% cumpărător



DEPARTAMENT VANZARI  
CALITATE  
PREȚ AȘTEPTAT  
**0374.404.444**

Ag don't să primească multe informații  
despre proprietatea cu ID-ul 13357098 găsită  
pe Imobiliare.ro

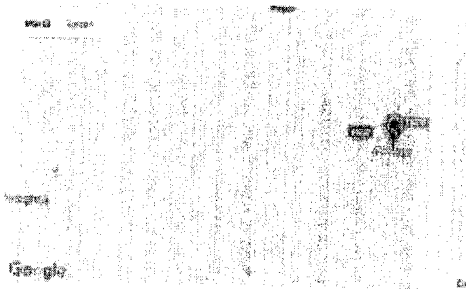
**CERE DETALII**



10,19 euro/mp  
Teren intravilan 2746 mp, Alba, Caracteristici: strada Caisului, Petresti, jud Alba, Suprafață teren:2746 mp, Tip teren:constructii, Clasificare teren:intravilan, Construcție pe teren:Nu



### Vanzare Teren Petresti, 8500 €



Teren intravilan 756mp, cu puz de construire aprobat, strada zorilor

#### Caracteristici

- ✓ Pret Vanzare: 8500 €
- ✓ Suprafata Teren: 756 mp

Teren intravilan 756mp, cu puz de construire aprobat, strada zorilor

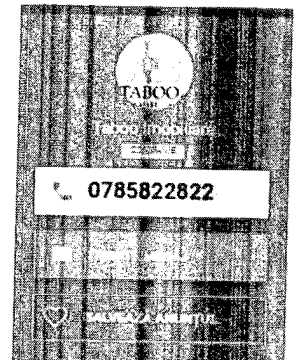
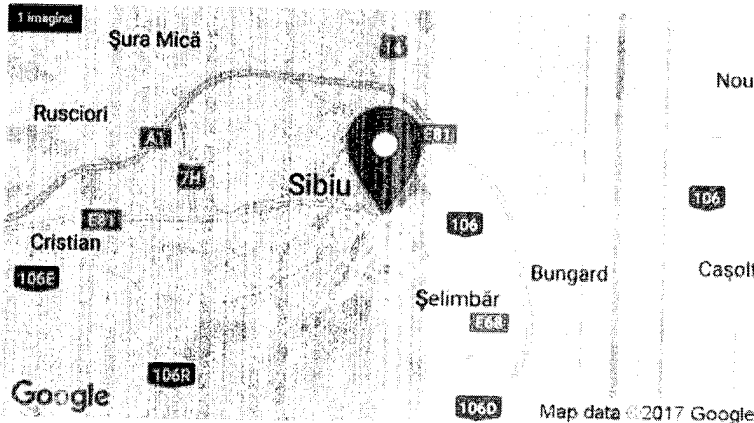
11,24 euro/mp

<https://homezz.ro/teren-intravilan-2877-mp-in-petresti-judetul-alba-32344.html>



### Teren intravilan 2877 mp in Petresti judetul Alba

28.770 EUR



Teren intravilan 2877 mp in Petresti judetul Alba  
28.770 EUR

Teren intravilan de vanzare in Petresti, judetul Alba, cu o suprafata de 2877 mp si o deschidere de aproximativ 17 metri liniari. Este pretabil pentru constructie casa / vila, dispune de urmatoarele utilitati: apa, curent, canalizare, gaz, acestea fiind pe suprafata terenului. Este o oportunitate de investitie foarte buna, in jur fiind construite mai multe case. Pretul de vanzare al terenului este de 28770 euro.

10 euro/mp

curs euro 25.08.2017		4,5886	1604,00	1604	
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI
Suprafață		1604,00	2.746	756	2.977
Acces			drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Data			data evaluării	data evaluării	data evaluării
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)			10.19	11,24	10.00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			46,76	51,58	45,89
1	Lei/mp		46,76	51,58	45,89
	Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (lei/mp)		-4.68	-5.16	-4.59
	Preț corectat (lei/mp)		42,08	46,42	41,30
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție %		0	0	0
	Preț corectat (lei)		42,08	46,42	41,30
3	Condiții de piață (data)		data evaluării	data evaluării	data evaluării
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
6	Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		42,08	46,42	41,30
7	Localizare	PETRESTI	SUPERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR
	Corecție % (cf.stud.piata)		-10%	-10%	-10%
	Corecție		-4,21	-4,64	-4,13
	Preț corectat (LEI)		37,87	41,78	37,17
8	Oportunitati de dezvoltare	NU, Exista bazin bitum	da nu exista construcție	da nu exista construcție	da nu exista construcție
	Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție		-3,79	-4,18	-3,72
	Preț corectat (LEI)		34,09	37,60	33,45
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresă		PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI	PETRESTI
Suprafață		1604,00	2.746	756	2.977
9	Acces	fara acces direct	acces direct front stradal conform HCL	acces direct front stradal conform HCL	acces direct front stradal conform HCL
	Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție (LEI)		-3,41	-3,76	-3,35
	Preț corectat (LEI)		30,68	33,84	30,11
	Caracteristici fizice(formă)	neregulata, inclinata	neregulata, plana	neregulata, plana	regulata, plana
10	Corecție %		-10%	-10%	-5%
	Corecție (LEI)		-3,41	-3,76	-1,67
	Preț corectat (LEI)		27,27	30,08	28,43
11	Suprafață	1604,00	2.746	756	2.977

Corecție %		-1,14%	0,85%	-1,37%
Corecție (LEI)		-0,31	0,26	-0,39
Preț corectat (LEI)		26,96	30,33	28,04
<b>PREȚ CORECTAT (LEI)</b>		<b>26,96</b>	<b>30,33</b>	<b>28,04</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ</b>		<b>-19,80</b>	<b>-21,24</b>	<b>-17,84</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ %</b>		<b>-42,35%</b>	<b>-41,19%</b>	<b>-38,89%</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)</b>		<b>19,80</b>	<b>21,75</b>	<b>17,84</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)</b>		<b>42,35%</b>	<b>42,17%</b>	<b>38,89%</b>
<b>VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)</b>				<b>28,04</b>
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)</b>				<b>44981</b>
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)</b>				<b>9803</b>

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

28,04 LEI/MP

6,11 Eur/mp

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilele fiind oferte, iar în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezintă -10% din valoarea proprietății pentru proprietățile aflate în zona.

2. Drept proprietate : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele și subiectul având dreptul la proprietate deplin

3. Condiții de piață : nu s-au aplicat corecții, condițiile de piață fiind similare

4. Condiții de finanțare : nu s-au aplicat corecții tranzacțiile fiind achitate cash

5. Condiții de vânzare : 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 : - sunt corecții, terenurile comparabile sunt fără construcții cu utilități complete

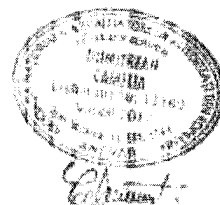
9. Acces : nu s-au aplicat corecții toate comparabile având acces similar

10. Caracteristici : s-au aplicat corecții, pentru diferența între caracteristici

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

$V_{\text{teren}} = 44.981 \text{ Lei}, \text{ Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 9.800 \text{ Euro}$

#### METODA REZIDUALA



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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

1. Dezvoltare rezidențială
2. Dezvoltare nerezidențială – spații birouri, spații medicale, unități învățământ, etc.

Analiza criteriului fezabilității și productivității maxime :

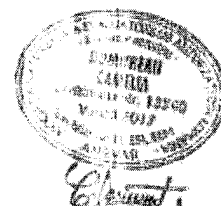
Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltare industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: o este permisibilă legal; o îndeplinește condiția de fizic posibilă. o este fezabilă financiar. o este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

	Alternativa de dezvoltare	
	Dezvoltarea rezidențială	Dezvoltare proprietate nerezidențială spații administrative
Arie teren	1604.00	1604.00
Arie teren liber rămas	0	0
Arie construită proprietate construită	15.80	15.80
Arie desfășurată	15.80	15.80
<b>Total costuri dezvoltare din care:</b>	8.812	7.986
Cost construcție /mp Ad	390	390
Costuri construcție	<b>6.162</b>	<b>6.162</b>
Cost amenajare teren/mp teren liber rămas	8	8
Costuri amenajari teren	<b>0</b>	<b>0</b>
Costuri indirecte (%) - avize, autorizatii, proiectare, dirigentie de santier, etc	10%	8%
Costuri indirecte	<b>616</b>	<b>493</b>
Marja de profit raportata la costul constructiei si amenajarilor necesare la teren	30%	20%
Profit antreprenor	<b>2.033</b>	<b>1.331</b>
valoare proprietate construita	<b>36.080</b>	<b>40.066</b>
valoare reziduala teren	<b>27.268</b>	<b>32.080</b>
CMBU	5.943	6.991
	<b>NU</b>	<b>DA</b>

Metodele de evaluare aplicate au fost:

Valoare teren studiu piață	96240 LEI	20974 EURO
Prețuri minimale Camera Notarilor publici 2017		
Valoare teren abordare piață	44981 LEI	9800 EURO
Valoare teren metoda reziduală	32080 LEI	6991 EURO

$$V_{\text{teren}} = 44.981 \text{ Lei, Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 9.800 \text{ Euro}$$



#### 4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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 metoda comparațiilor directe (estimată pe baza unor informații de piață la data evaluării) pentru teren .

$$V_{\text{teren}} = 44.981 \text{ Lei, Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 9.800 \text{ Euro}$$

La cursul valutar de 4,5886 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 25.08.2017.

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

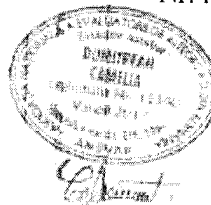
- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
  - Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din 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 (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
  - 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 2 exemplare, din care 1 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

25.08.2017

SC UNO CONSULT S.R.L.



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



# ANEXE



### CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea raportului de evaluare a terenului SC IPROD COOP SRL, format din două loturi (afereți construcții și curte) cu nr. de inventar 81408, „Teren Petrești, str. Energiei, nr. 127”, situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 – teren în suprafață de 1826 mp, înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp și teren situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp.

#### I. DATE GENERALE

I.1 Denumirea autorității contractante: **MUNICIPIUL SEBEȘ**  
Codul fiscal: 4231201  
Adresa: Str. Piața Primăriei, nr. 1, Cod. 518800, Sebeș-Alba  
Numărul de telefon: 0258-731006, 0258-731004  
Fax: 0258-734187

#### II. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

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

- Raport de evaluare Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp
- Raport de evaluare Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp

#### III. TERMEN

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

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

#### IV. DATE IMOBIL

- Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84712 Sebeș nr. cad. 84712 în suprafață de 222 mp
- Teren intravilan situat administrativ în Petrești, str. Energiei, nr. 127 înscris în CF 84713 Sebeș nr. cad. 84713 în suprafață de 1.604 mp.

#### V. CERINȚE

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

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

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

Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

#### VI. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

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

#### VII. RECEPȚIA

Achizitorul are obligația verificării documentației prezente în termen de 10 zile lucrătoare de la data predării acestora. În cazul identificării de necorespondențe la documentație depuse, perioada cuprinsă între data limită de primire a documentațiilor și recepția serviciilor efectuate, se consideră neîndeplinită în termen a contractului și că dreptul achizitorului de a pretinde penalități.

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

#### VIII. ANEXE

- Copie extras CF nr. 84712 Sebes
- Copie extras CF nr. 84713 Sebes

Arhitect Sef,  
Virgil Olteanu



Compartiment Patrimoniu Transport  
Coordonator compartiment  
Felix Ekan



Intocmit,  
Mirela Carmen Olteanu



Municipiul Sebeș

**Fisa obiect patrimoniu  
la data**

**17-07-2017**

Poziție curentă: Stare: Activ

Administrator	COD 233.1 PRIVAT TERENURI-MUNICIPIUL SEBES			
Nr Inventar	81406	Grupa	9	
Nr Poziție		Cadul de clasificare	9999	
Valoare	146,153.04	Data receptie	15-08-2015	
Denumirea obiectului de patrimoniu	Teran Petrești, str. Energiei nr.127		Tip obiect patrimoniu	Teran
			Tip obiect	Imobil
Apartine de obiect virtual	Proprietar		Municipiul Sebeș	
Nr	Stare/domeniu		Activ-Privat	
Descriere / Comentariu	Situat în Petrești, str. Energiei nr.127, teren în suprafață de 1826mp, înscris în CF nr.70916 Sebeș			

**Elemente de identificare**

Adresa = Strada Energiei (Petrești), Nr. 127.

**Istoric operatii**

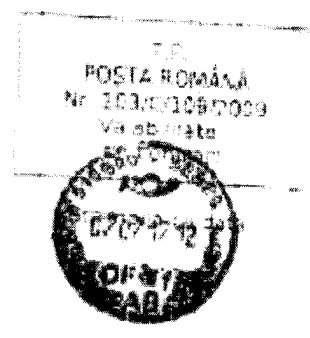
Operatie	Data	Stare	Institutie	Valoare adaugata	Valoare totala
valoarea curenta Stare: Activ - Modificare caracteristici	15-08-2015	Activ - Privat	COD 233.1 PRIVAT TERENURI-MUNICIPIUL SEBES	0.00	146,153.04
valoarea istorica Stare: Activ - Modificare caracteristici	15-08-2015	Activ - Privat	COD 233.1 PRIVAT TERENURI-MUNICIPIUL SEBES	0.00	146,153.04
valoarea istorica Stare: Activ - delegare	15-08-2015	Activ - Privat	COD 233.1 PRIVAT TERENURI-MUNICIPIUL SEBES	0.00	146,153.04
valoarea istorica Stare: Activ - delegare	15-08-2015	Activ - Privat	COD 233.1 PRIVAT TERENURI-MUNICIPIUL SEBES	0.00	146,153.04

*Patrimoniul  
Costes*



*1349/2017*

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș**  
Adresa: Localitate: Sebeș, Str. Surlaru, nr. 6, Cod Postal: 515800;  
DOSAR nr. 6080 / anul 2017



**COMUNICAREA INCHEIERII**

Către **MUNICIPIUL SEBEȘ**,  
str. *Numărătorii* nr. *1* din județul *Alba*  
ap. *localitatea*

Recomandată  
nr. *1349*



Localitatea: *Sebeș*  
județ (Sector): *Alba*  
Codul poștal:  
Oficiul poștal:

Stampila cu  
data soșirii

Approbat de C.N. "Poșta Română" S.A. cu nr. 141/100/1413-16/26.12.1996

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ**  
Înregistrat Nr. *1349*  
ziua *10* luna *05* anul *2017*



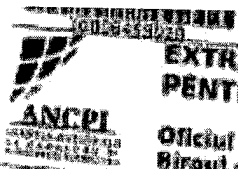
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș**

**COMUNICAREA INCHEIERII**

Nr. 6080 din data de 24.05.2017

Către **MUNICIPIUL SEBEȘ**,  
str. *Numărătorii* nr. *1* din județul *Alba*  
ap. *localitatea*  
aștărat, încheierea nr. 6080 din data de 24-05-2017 emisă de către B.C.P.I Sebeș

Referent, *[Signature]*



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

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

Carte Funciara nr. 84713 Comuna SEBES, Jud. ALBA  
Nr. 6080  
Data 24  
Cupa 08  
Anul 2017

TEREN intravilan

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Adresa: Loc. Petresti, Jud. Alba		Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
Nr. Nr. cadastral	Nr.		
AI	84713	1.604	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
6080 / 24/05/2017 Act Notarial nr. 1892, din 24/05/2017 emis de ALICE COMPIU Act. Administratie nr. 22, din 28/02/2017 emis de MUNICIPIUL SEBES. Se infirmeseo cartea funciara 84713 a imobilului cu numara cadastral 84713/Sebes, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70916 inscrie in cartea funciara 70916.	AI
Act Administrator nr. 183, din 18/08/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș. B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, actiune și prin lege, cota SEBESIA	AI
I) MUNICIPIUL SEBES, - domeniul privat. DESCRIMAT: probele de posesie din CF 70916/Sebes, inscrie prin inregistrare nr. 14703 din 27/11/2017.	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
6080 / 24/05/2017 Notarare nr. 89-1899 emis de Consiliul Local Sebeș (contract de concesiune nr 2388/1999), C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE inscrie in dreptul de concesiune pe durata a 48 de ani	AI
I) SC IPRODCOOP S.R.L. ALBA IULIA DESCRIMAT: probele de posesie din CF 70916/Sebes, inscrie prin inregistrare nr. 7136 din 12/12/1999.	

Document care conține date cu caracter personal, procesate în conformanță cu prevederile Legii

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
8	9	1 457
9	10	11 610
10	11	17 557
11	12	15 140
12	13	15 000
13	14	22 308
14	15	15 000
15	1	11 227

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

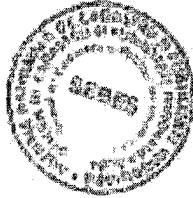
Cerșim că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notari publici și este în judecătoria prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesorilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 120 RON, - Ordin de plată cont OCR nr 125/24-05-2017 în suma de 120 pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
30.06.2017

Data eliberării,

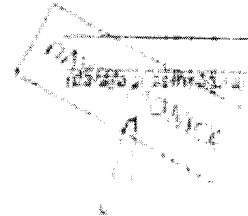
30. IUN. 2017



Asistent Registrator  
CLAUDIU ALIN BUCURCIANU

*[Signature]*

Notar public

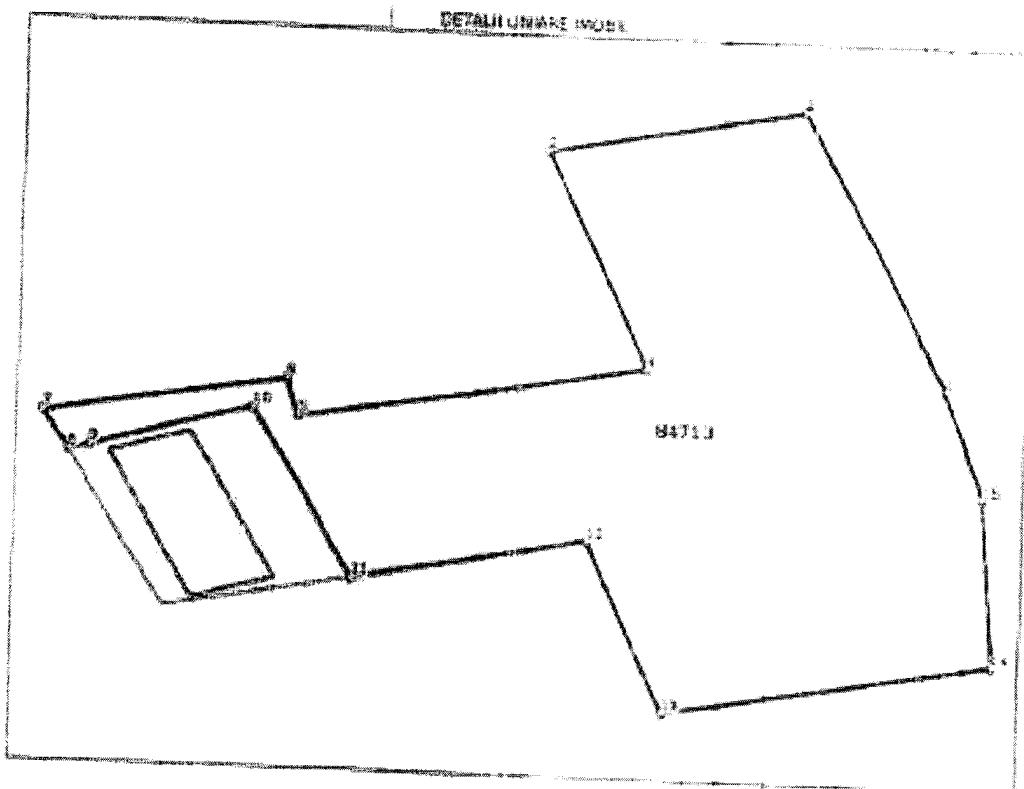


**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**Teren**

Nr cadastru	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
84713	1.604	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie SCRS 55



**Date referitoare la teren**

Cat	Categoria terenului	Intensivitate	Suprafata (mp)	Valo	Pentru	Nr. topa	Observatii / Referinta
1	curti construite	DA	1.604	-	-	-	CURTE

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	29.911
2	3	17.428
3	4	23.003
4	5	23.745
5	6	3.471
6	7	19.878
7	8	4.356

