

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 57 /2019

Privind aprobarea studiului de oportunitate, însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839, cu nr. de inventar 81390.05 și a caietului de sarcini privind concesiunea acestuia

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința, publică, extraordinară, din data de 11.03.2019, ora 16,30;

Luând în dezbatere Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839, cu nr. de inventar 81390.05 aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini privind concesiunea acestuia;

Văzând:

- Adresa S.C. MEDICA S.R.L. cu nr. 18/01.02.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 8705/01.02.2019 prin care se solicită concesiunea unui teren pentru proiectul de investiții "Centru medical în containere modulare amplasate pe platformă betonată, amenajare spații parcare, organizare acces, realizare împrejmuire, bransamente utilități și amplasare reclamă" – Centru medical – Policlinică cu spitalizare de zi;

- CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839;

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81390.05;

- H.C.L. nr. 56 / 2019 privind aprobarea studiului de oportunitate privind dezvoltarea zonei de pe strada Alunului, Municipiul Sebeș, prin edificarea unor locuințe sociale colective și a unor spații de servicii conform reglementărilor Planului Urbanistic General;

- Certificatul de Urbanism nr. 108/07.03.2019;

- Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, întocmit de S.C. UNO CONSULT S.R.L. - membru ANEVAR, certificat pentru prestarea serviciilor de specialitate în domeniul evaluării;

- Expunerea de motive privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839, cu nr. de inventar 81390.05, aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini privind concesiunea acestuia;

- Raportul de specialitate nr.25213/06.03.2019 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

- Raportul de specialitate nr.25353/07.03.2019 întocmit de către Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr. 63/26840/11.03.2019 întocmit de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, Legii nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 și a Hotărârii de Guvern nr. 71/2007;

În temeiul art. 36, alin. 2, lit. c din Legea nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare – Legea administrației publice locale;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839, cu nr. de inventar 81390.05, cuprinsă în Anexa nr. 2, întocmită de S.C. UNO CONSULT S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă, organizarea unei licitației publice deschise cu strigare având ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 2000 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alunului, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 76182, nr. cad. 76182/5, top. 2253/1, transcris în CF nr. 76839, cu nr. de inventar 81390.05, în vederea realizării de investiții.

Art.4 Se aprobă caietul de sarcini al licitației publice deschise cu strigare pentru terenul identificat la art. 2, în conformitate cu Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.5 Componența comisiei de licitație va fi stabilită prin Dispoziția Primarului Municipiului Sebeș.

Art.6 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Primarul Municipiului Sebeș, prin Compartimentul Patrimoniu și Transport.

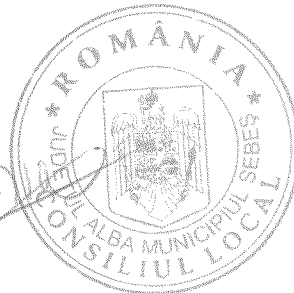
Art.7 Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Birou Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebeș

Sebeș, la 11.03.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN ADRIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	13
Pentru	13
Abțineri	-
Împotrivă	-

2ex.OM/CV/CA conține 2 pagini și anexe

Studiu de oportunitate
privind concesionarea unui teren aparținând
domeniului privat al Municipiului Sebeș, astfel:

NUMĂR C.F. PARCELĂ	Număr cadastral/ Număr top	Transcris în	Număr de inventar	Suprafața/mp
C.F. nr. 76182	76182/5; 2253/1	CF nr. 76839	81390.05	2.000

A. PIESE SCRISE

➤ **Pagina de titlu**

- 1. Prezentare generală**
- 2. Necesitatea si oportunitatea concesiunii**
- 3. Investiții necesare**
- 4. Nivelul minim al redevenței**
- 5. Acordarea concesiunii**
- 6. Durata concesiunii**
- 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor in cadrul concesiunii**
- 8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune**

B. PIESE DESENATE

- 1. Documentație privind situația juridică a terenului**

Capitolul I. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Sebeș, str. Alunului și are o suprafață de 2000 mp.

Practic, amplasamentul se încadrează în zona de pe strada Alunului, Municipiul Sebeș, zonă care va fi dezvoltată, prin edificarea unor locuințe sociale colective și a unor spații de servicii conform reglementărilor Planului Urbanistic General.

În același timp, zona se află la confluența unui bloc de locuințe ANL. Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată funcțiilor complexe cu excepția celor de producție sau prestări servicii cu caracter productiv, permițând dezvoltarea unor construcții pe mai multe nivele și cu subsoluri suprapuse. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș și este liber de sarcini.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a serviciilor.

Parcela ce face obiectul prezentului Studiu aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș.

Pentru a valorifica potențialul terenului se impune concesiunea lui către operatori economici care dovedesc faptul că dețin capacitatea efectuării unor investiții pentru dezvoltarea climatului economic și social al municipiului.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să folosească terenul în conformitate cu destinația impusă de către concedent (Municipiul Sebeș);
- în desfășurarea activității să respecte întru totul normele impuse de Uniunea Europeană și Statul Român cu privire la protecția mediului înconjurător.

Capitolul II. Necesitatea și oportunitatea

Motivele de ordin, tehnic, economic, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- Necesitatea atragerii la bugetul local al Municipiului Sebeș de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- Stimularea ocupației locuitorilor conformitate cu normele impuse de aderarea la Uniunea Europeană;

- Necesitatea atragerii capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Capitolul III. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;
- Respectarea normelor impuse de legislația în vigoare cu privire la urbanism și amenajare a teritoriului;
- Respectarea legislației și a normelor europene cu privire la desfășurarea unor activități economice specifice.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă convenită concedentului, Municipiul Sebeș va fi stabilită în funcție de evaluarea imobilului (teren aparținător zonei industriale) de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Redevența se plătește lunar/trimestrial/semestrial/an, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al Municipiului Sebeș.

Capitolul V. Acordarea concesiunii

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este **LICITAȚIA PUBLICĂ** a cărei organizare va fi reglementată de Caietul de Sarcini întocmit și aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Capitolul VI. Durata concesiunii

Perioada propusă de concesionare este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult $\frac{1}{2}$ din durata inițială.

Capitolul VII. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

Durata de realizare a investițiilor este de maxim 24 luni.

Capitolul VIII. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de maxim 50 zile de la data deschiderii ofertelor pentru licitația publică.

Calendarul propus pentru concesiune este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – martie 2019;
- organizarea licitației deschise – martie – aprilie 2019;
- contractarea – martie – aprilie 2019;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN ADRIAN



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

Handwritten signature of Vlad Cristina Elena.

Anexa nr. 2 la HCL 57/2019

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

CONȚINE 23 FILE EXCLUSIV ANEXELE

Raport nr 6/3/04.03.2019

- RAPORT DE EVALUARE -

*Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 2000 mp. situat în
Municipiul Sebeș, Strada Alunului, CF 76182, CAD 76182/5, TOP
2253/1 cu Nr. Inv. 81390.05 , în vederea stabilirii valorii de concesiune
în vederea concesiunii*



**Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, JUD. ALBA
04.03.2019**

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 SRL, Cugir, Strada Cloșca, nr 13, județul Alba, CUI RO24554887, J01/1238/2008 – prin evaluator autorizat ANEVAR , Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională OMNIASIG VIENA INSURANCE GROUP , EMISA DE OMNIASIG SUCURSALA SIBIU , COD INTERN 109000201, POLITA SERIA G, NR 962132 DIN DATA DE 04.01.2019, VALABILA PANA LA DATA DE 04.01.2020.
3. Proprietăți evaluate	<i>Evaluare bun imobil teren – în suprafața de 2000 mp. situat în Municipiul Sebeș, Strada Alunului, CF 76182, CAD 76182/5 , TOP 2253/1 cu Nr. Inv. 81390.05 , în vederea stabilirii valorii de concesiune în vederea concesiunii</i>
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 , pentru uzul <i>beneficiarului</i> ;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	<p>Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (<i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i>, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.– Standardele de evaluare a bunurilor 2018); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.</p> <p>Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită concendent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.</p> <p>Noțiunea principală de care se leagă ideea de concesiune este aceea că bunul, respectiv lucrarea/serviciul care face obiectul concesiunii să fie parte din domeniul public al statului sau al unei unități administrativ teritoriale. Alte aspecte care reies din definiția concesiunii sunt acelea că, în mod obligatoriu, trebuie să existe o perioadă determinată a contractului, precum și că este necesară existența unei redevențe. Concesiunea de bunuri este reglementată de OUG nr. 54/2006 și de HG nr. 168/2007. Pe de cealaltă parte, concesionar poate fi orice persoană, fizică sau juridică, română sau străină. Durata maximă a contractului de concesiune este de 49 de ani. Acesta poate fi prelungit, pentru o perioadă cel mult egală cu jumătate din durata sa inițială. Redeventa în prezentul raport de evaluare este calculate pentru o perioada de 25 ani, la solicitarea beneficiarului. Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a parcelei de teren, respectiv stabilirea redevenței minime anuale.</p>
6. Perioada/ Data inspecției	01.03.2019
7. Data raportului de evaluare	04.03.2019 ;
8. Rezultatul evaluării	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că valoarea de concesiune în vederea concesiunii proprietății imobiliare este de:



	<p>Valoarea propusa:</p> <p>V redeventa minima anuala = 1.262 €/an= 5.982 lei/an.</p> <p>Valori le nu cont in TVA. La cursul valutar de 4,7397 lei/euro , valabil pentru dara de referință a evaluării 04.03.2019 .</p>
<p>Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator.</p> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; ➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; ➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate; ➤ Valoarea este o predicție: <p>Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluarea bunurilor 2018 , a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.</p>	

04.03.2019
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 (STUDIU DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. 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. CAIET DE SARCINI
2. DOCUMENTE PROPRIETATE
3. FOTOGRAFII COMPARABILE
4. 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 Standardelor de evaluarea bunurilor 2018 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

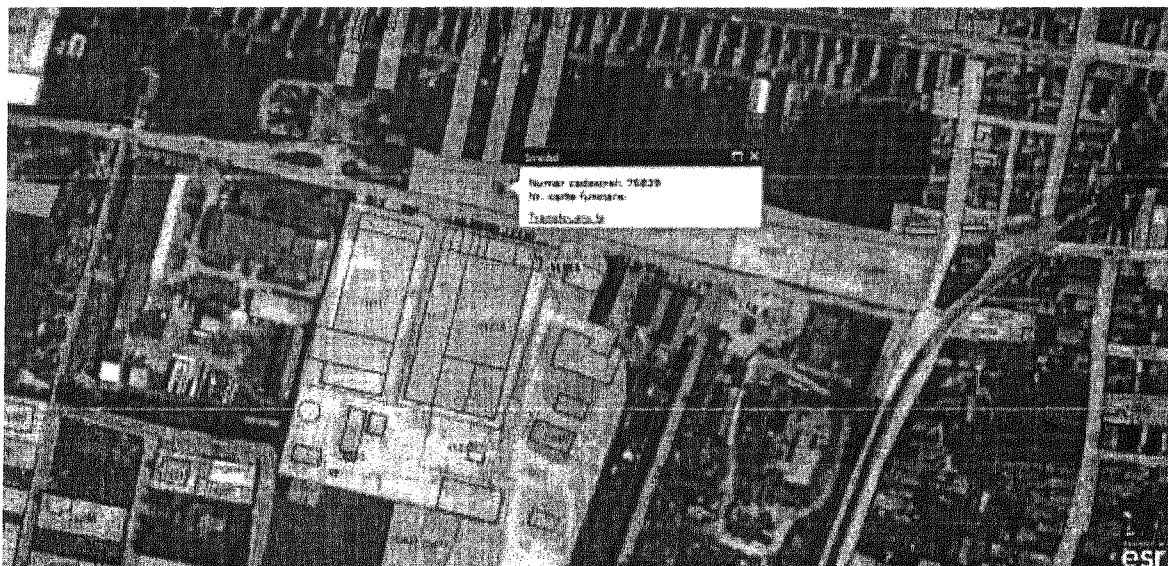
1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 76182 (CF 76839 atasat prezentului raport de evaluare- CF furnizat de beneficiar pentru informarea evaluatorului) , numar cadastral 76182 , teren intravilan, neimprejmuit, Categoria de folosință - curți construcții. Terenul intravilan are forma regulată, plană.. Acces și front strada Alunului , municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA .- asfalt.

Pe teren , conform planului de amplasament anexat eista construcții ruine. Evaluatorul nu a ținut cont de valoarea acestora, considerant ca in functie de interesele persoanei care poate concesiunea terenul, in urma unei expertize tehnice acesta este posibil a le utilize sau este posibil a le demola.

Proprietatea imobiliară, este situată în municipiul SEBEȘ, ZONA C, JUD. ALBA , jud Alba .



Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare ESTE ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA concesiunii terenului pe o perioada de 25 ani, respectiv stabilirea redevenței minime anuale, a proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 .

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 a bunurilor 2018 – 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 a bunurilor 2018 .

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 04.03.2019 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în 04.03.2019 ,

Data evaluării este 04.03.2019 .

Inspecția a fost realizată la data de 01.03.2019 , de către Ing.Dumitrean Camelia, fara a avea desemnat reprezentant din partea beneficiarului. .

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 a bunurilor 2018 .

- 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, www.multecase.ro, www.olx.ro, <http://www.romimo.ro>, <https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-petresti> www.homezz.ro, www.tabooo.ro), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluarea bunurilor 2018 ;

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. Acest raport de evaluare este valabil la data evaluării, având în vedere datele identificate pe piață de evaluator.

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 estimata, 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 sa 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 (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.

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ani 2006-2009, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și retragerea celor pentru care domeniul real estate se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid. Tendința speculativă s-a reluat în prima perioadă a anului 2017 pentru anumite tipuri de proprietăți fara a fi de aceeași amploare ca în perioada anterioară menționată. O altă cauză a temperaturii creșterii prețurilor o reprezintă și scăderea valorii monedei naționale în raport cu principalele valute (euro, franc elvetian sau dolar)



2.2.OFERTA COMPETITIVĂ

Piata rezidentiala a fost cel mai afectat segment si in 2018 datorita actiunii mai multor factori ce au rezultat in scaderea semnificativa a cererii si diminuarea numarului de unitati locative finalizate. Oferta nu a reusit sa tina pasul cu cerere cauzand un deficit de oferta pe anumite segmente (apartamente cu doua camere).

Dezvoltatorii au mai initiat proiecte rezidentiale ample dar ritmul lucrarilor de constructie nu a tinut pasul cu cresterea cererii. Mai multe proiecte au fost initiate dar ele sunt in faza incipienta fara a oferi inca suficiente apartamente.

Oferta pe segmentul locuintelor noi a fost sustinuta atat de dezvoltatori cat si de fondurile oportuniste, care sunt in situatia de a vinde portofoliile detinute, fiind presati de plata creditelor accesate pentru cumpararea proprietatilor. In conditiile in care actuala conjuntura a pietei nu le ofera profitul scontat, fondurile oportuniste prefera sa ofere aceste locuinte spre inchiriere.

Evolutiile mentionate au fost cauzate de lipsa fortei de munca in domeniul constructiilor, a cresterii costurilor materialelor precum si de deprecierea monedei nationale.

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 similare cu cea subiect, la data evaluării, sunt cuprinse între 5,7 euro/mp și 38 euro/mp. Evaluatorul a eliminat cele două valori extreme și a considerat valorile pentru zona C în care se situează proprietatea subiect respectiv cele cuprinse între 15 euro/mp și 29 euro/mp. În prezent, piața s-a relansat și pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend constant, de la sfârșitul anului 2018 și până în prezent.

Spațiu subiect al prezentului raport de evaluare este amplasat în municipiul **SEBEȘ, JUD. ALBA** , în Zona C (Strada Alunului).

2.3 ANALIZA CERERII

Noile conditii de pe piata rezidentiala au determinat modificari majore in structura cererii comparativ cu perioada 2006- 2009.

In 2018 cererea a fost aproape in exclusivitate reprezentata de cumparatorii finali, contrastand puternic cu perioada de boom a pietei cand proportia dintre acestia si investitorii speculativi era aproximativ egala. In 2018 persoanele tinere cu varste cuprinse intre 20 si 40 de ani care folosesc creditarea bancara au sustinut cererea pe segmentul apartamentelor noi, in special a celor de doua camere.

Comparativ cu perioada de crestere a pietei rezidentiale, cererea nu a inregistrat o crestere evidenta pentru toate segmentele de piata rezidentiala. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumparatori este pentru apartamente cu preturi de pana la 60.000 Euro. Datorita evolutiei preturilor pe segmentul apartamentelor noi si pe cel al apartamentelor vechi si a programelor guvernamentale de stimulare a cererii (programul prima casa sau BCR banca pentru locuinte), cererea efectiva s-a reorientat, intr-o oarecare masura, de la segmentul apartamentelor vechi la cele noi.

Costurile directe crescute ale finantarii, coroborate cu scaderea valorii reale a veniturilor si devalorizarea monedei nationale au restrans foarte mult numarul clientilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au raspuns la inasprirea conditiilor de creditare continuand sa ofere si sa diversifice stimulentele pentru atragerea potentialilor clienti, inasa ritmul vanzarilor a urmat linia stabilita in primele luni ale anului.

Aceste facilitati au constat in posibilitatea achizitionarii locuintelor printr-un sistem de rate platite direct catre dezvoltator. Investitori speculativi prospecteaza in continuare piata in vederea achizitionarii de proiecte rezidentiale aflate in dificultate. Conditile actuale ale pietei au creat oportunitati pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrarilor de constructii inlesnind finantarea pentru finalizarea proiectelor. Piata imobiliara este influentata si de alti factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forta de munca sau venitul mediu care influenteaza in mod definitoriu cererea.

Cererea principală pentru asemenea imobile poate veni din partea firmelor mari sau a persoanelor fizice cu putere financiara, 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.

În prima jumătate a anului 2018, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de terenuri potrivite pentru nevoile lor, astfel, anticipăm o mentinere, la acelasi nivel scazut, a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2019.

Cu toate acestea, nu ne așteptam la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există și se pare ca anul 2019 va fi un an de stagnare sau chiar scadere, pe toate planurile.

În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduc la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizeaza o tendința interesanta a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale.

Un aspect extrem de important, evidențiat in ultima perioada de timp, in ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare in momentele anterioare semnarii precontractelor.

Din informatiile de piata culese reiese ca acesta este in intervalul de la 2-5 %. Analizele internationale prevad o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contractie pe anumite segmente.

De mentionat ca in acest context vor exista totusi anumite proprietati care, in mod particular, nu se vor supune tendinței generale.

De mentionat ca proprietatea are o vandabilitate scazuta datorita vecinatatii, a complexitatii defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a imobilului din care proprietatea face parte.

2.5.CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei Municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA**, în baza contractului de prestari servicii nr. 21/25.02.2018, respectiv 19729/19/ din 21.02.2019 și a caietului de sarcini nr 15628/15.02.2019.

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 dispozitie de beneficiarul lucrării și anexate prezentului raport de evaluare in anexe (CF 76182 , 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 76182 , teren intravilan, neîmprejmuit Categoria de folosință - curți construcții. Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Alunului , municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA.

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 76182 , 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 si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

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

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

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

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

Practic, tinand cont de tipul cladiri si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuala, de proprietate imobiliara – **teren construit** - Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile

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 numită piață.

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

Abordările conform standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 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

SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul intravilan – curți construcții
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din domeniul privat al municipiului SEBEȘ, JUD. ALBA , CF 76182 , teren intravilan, împrejmuit Categoria de folosință - curți construcții, Terenul intravilan are forma regulată plană. Acces și front strada Alunului , municipiul SEBEȘ, JUD. ALBA.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	Auto asfaltat: Strada Alunului
CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent industrială Electricitate: da Apa: da Gaze: da Canalizare: da Incalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fara expertizari de laborator).	Poluare medie datorita apropierei de zona cu trafic intens a orasului.
AMBIENT	Ambient civilizatat, intr-o zona in dezvoltare rezidentiala.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situata intr-o Zona C - din cadrul Mun.SEBEȘ, JUD. ALBA și 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 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 similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

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

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

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 piața imobiliară locală. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. 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 2018

Evaluatorul a avut în vedere studiul de piață:

2019 VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUDEȚUL ALBA

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% și pentru RĂHĂU cu 50 %

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	130	110	80	45

◆ Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor din intravilan se vor diminua cu 50 %

Utilizarea datelor din raportul de evaluare destinat camerei notarilor publici din județul Alba 2019, conform căruia prețul minimal/mp pentru un teren situat în Zona C - este de 80 lei/mp.

Se observa o scadere a preturilor minimale conform studiilor utilizate de camera notarilor – Alba - fata de 2017 cu 11%. In 2017 pretul pentru un teren in zona C era de 90 lei /mp/

$$2000 \text{ mp} \times 80 \text{ lei.mp} = 160.000 \text{ lei} , \text{ echivalent cu } 33.757 \text{ euro}$$





Teren de vanzare in Sebes, Rezidentiala - 2040 mp

Cod intern: 11588 | Activat pe data: 15.04.2019 | Publicat de: 20.12.2019

Locatie: Sebes, judetul Alba, Zona Rezidentiala

Teren intravilan de vanzare in Sebes, judetul Alba cu o suprafata de 2040 mp, deschidere de 15 metri liniari la strada Dorin Pavel si 15 metri liniari la o alta strada neamenajata. Terenul dispune de curent, este pretabil pentru constructia de case, fiind si o buna oportunitate de investitie. Pretul de vanzare este de 30600 euro. Cod intern: 11614

Cod intern: 11614

Link extern: <https://www.taboo.ro/terenuri-sebes-de-vanzare-rezidentiala-imobiliare-11588.html>

30.600 euro

Specificatii:

- > Tip teren: Intravilan
- > Suprafata teren: 2040 mp
- > Regim inaltime: ---
- > Front strada: --- m
- > Lungime: --- m
- > Latime: --- m

Alege o oferta

Ciuda publica de terenuri imobiliare:
Ioan Cosmin

0741.111.441

Membru al Asociatiei Agentilor Imobiliari din Romania

Taboo Imobiliare

Str. Alba Iulia Nr. 80 P1

27 (zona centrala) Sibiu

Pentru detalii privind oferta contactati: **Ioan Cosmin**

Teren intravilan de vanzare in Sebes, judetul Alba cu o suprafata de 2040 mp, deschidere de 15 metri liniari la strada Dorin Pavel si 15 metri liniari la o alta strada neamenajata. Terenul dispune de curent, este pretabil pentru constructia de case, fiind si o buna oportunitate de investitie. Pretul de vanzare este de 30600 euro. Cod intern: 11614

Cod intern: 11614 Link extern: <https://www.taboo.ro/terenuri-sebes-de-vanzare-rezidentiala-imobiliare-11588.html>



24 000 €

Negociabil

Trimiteti mesaj

0744 843 692

Sebes, Judet Alba
Vezi pe harta



Ghita

Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

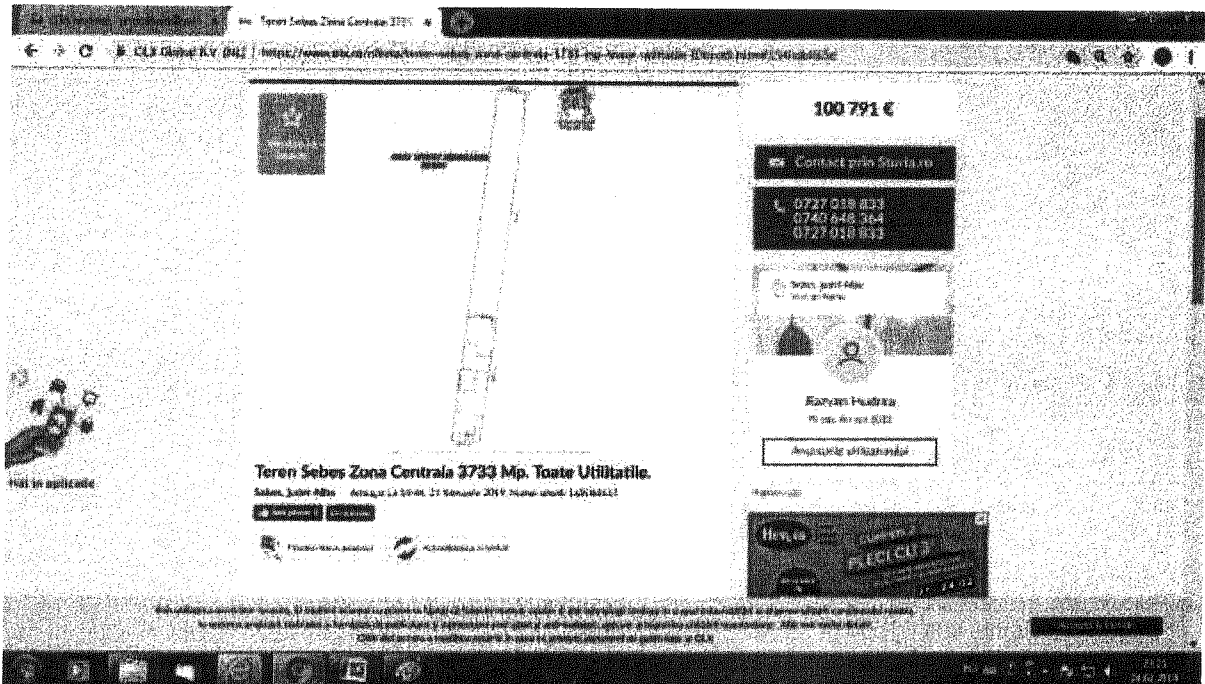
Raportaza

Teren intravilan de vanzare

Sebes, Judet Alba | Adaugat de pe telefon | La 18:03, 21 februarie 2019, Numar anunt: 178938801

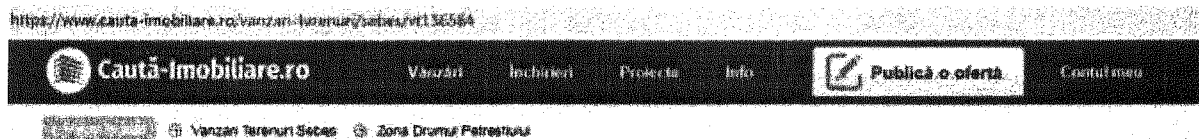
Vand teren intravilan in zona Drumul Petrestiului, Str Castanului in suprafata de 814 mp. Pretul este de 24000€ usor negociabil. Pentru mai multe detalii sunati la 744843692





Teren de vanzare in Sebes, Zona Centrala, in oras. -Suprafata Totala 3733 Mp, deschidere la drum asfaltat 17,23 ml, toate utilitatile, ideal pentru constructii locuinte colective sau individuale. Merita vazut. Pret: 27 euro/mp Anunturi publicate de: Best Invest Imobiliare

Vand teren intravilan, 2000 mp, in zona foarte buna in Sebes pe str Cibanului, cu toate utilitatile pe teren, este imprejmuit si strada asfaltata. Posibilitati multiple de constructie.



Teren de vanzare in Sebes, Drumul Petrestiului - 2100 mp

Cod anunț: 3037 | Actualizat la data: 15.02.2019 | Publicat prima dată: 26.12.2018

Locație: Sebes - județul Alba, zona Drumul Petrestiului

Teren extravilan de vanzare intre Sebes si Petresti cu o suprafata de 2100 mp si deschidere de 17 metri liniari Acesta este ideal pentru constructia de locuinta, in apropiere aflandu-se mai multe imobile noi. Toate utilitatile se afla la aproximativ 200 m de teren Terenul se vinde la pretul de 37800 euro, se accepta schimb cu apartament. Cod intern: 3037

Cod intern: 3037

Link extern: <https://www.taboo.ro/terenuri-sebes-de-vanzare-drumul-petrestiului-imobiliare-3037.html>

Pentru detalii privind oferta contactați: **Iosif Cosmin**.

Teren extravilan de vanzare intre Sebes si Petresti cu o suprafata de 2100 mp si deschidere de 17 metri liniari. Acesta este ideal pentru constructia de locuinta, in apropiere aflandu-se mai multe imobile noi. Toate utilitatile se afla la aproximativ 200 m de teren. Terenul se vinde la pretul de 37800 euro, se accepta schimb cu apartament. Cod intern: 3037
Link extern: <https://www.taboo.ro/terenuri-sebes-de-vanzare-drumul-petrestiului-imobiliare-3037.html>

37.800 euro

Adresa în vânzare

Oferta publicată de brokerul imobiliar:
Iosif Cosmin

0741.111.441

Sunați-ne chiar acum, vă vom ajuta să găsiți soluția potrivită
 Vezi pe harta zona de vânzare

Taboo Imobiliare

Sebes, Alba Iulia Nr. 03 B1
 3730000 str. Ștefan cel Mare
 Sibiu, Sibiu nr. 10



