

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.273/2019

privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind terenul în suprafață de 11.650 mp înscris în CF 86186 Sebeș proprietar Star Assembly SRL și terenul în suprafață de 5.168 mp înscris în CF 86153 Sebeș proprietar Municipiul Sebeș și aprobarea condițiilor de schimb

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 31.10.2019, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind terenul în suprafață de 11.650 mp înscris în CF 86186 Sebeș proprietar Star Assembly SRL și terenul în suprafață de 5.168 mp înscris în CF 86153 Sebeș proprietar Municipiul Sebeș și aprobarea condițiilor de schimb;

Văzând:

- Rapoartele de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind terenul în suprafață de 11.650 mp înscris în CF 86186 Sebeș proprietar Star Assembly SRL și terenul în suprafață de 5.168 mp înscris în CF 86153 Sebeș proprietar Municipiul Sebeș, întocmite de către S.C. AXACONSULT S.R.L. - evaluator autorizat ANEVAR;

- H.C.L. nr. 58/2019 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Sebeș a unui teren în suprafață de 5168 mp și demararea procedurilor privind efectuarea unui schimb de terenuri.

- CF nr. 86186 Sebeș;

- CF 86153 Sebeș;

- Certificatul de urbanism nr. 585/18.10.2019;

- Certificatul de urbanism nr. 586/18.10.2019;

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. inventar 81302.02;

- Referatul de aprobare nr.81942/2019 al Primarului Municipiului Sebeș, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate nr. 81943/23.10.2019 al Compartimentului Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.302/2019 al Direcției Venituri, raportul de specialitate nr.83090/2019 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr.82077/2019 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

- Referatul nr.82987/29.10.2019 al Compartimentului Patrimoniu și Transport privind necesitatea introducerii pe ordinea de zi suplimentară a proiectului de hotărâre;

Având avizul nr.574/2019 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.575/2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local Sebeș;

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c) și art. 608 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

- art. 1763, art. 1764 și art. 1765 Noul Cod Civil;

- art. 621, alin. 1) Noul Cod Civil;

- art. 331 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă însușirea rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind terenul în suprafață de 11.650 mp înscris în CF 86186 Sebeș proprietar Star Assembly SRL și terenul în suprafață de 5.168 mp înscris în CF 86153 Sebeș proprietar Municipiul Sebeș, întocmite de către S.C. AXACONSULT S.R.L. - evaluator autorizat ANEVAR, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă condițiile de efectuare a schimbului dintre cele două terenuri identificate la art. 1 după cum urmează:

a – la momentul efectuării schimbului, imobilele să nu fie grevate de sarcini;

b - plata se va face în lei la prețul stabilit prin contract în termen de 5 zile de la data încheierii contractului de schimb, încheiat în formă autentică.

c – Municipiul Sebeș va aplica sistemul de taxare a operațiunii în sistem de taxare inversă în condițiile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 Transferul proprietății va avea loc în baza unui contract autentic încheiat între părți cu plata de către STAR ASSEMBLY SRL, în favoarea Municipiului Sebeș a sumei de 604.200 lei fără TVA, și plata de către Municipiul Sebeș în favoarea STAR ASSEMBLY SRL, a sumei de 573.600 lei, fără TVA.

Art.4 Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului prevăzut la art. 3 al prezentei hotărâri vor fi suportate în integralitate de către STAR ASSEMBLY SRL.

Art.5. (1) Schimbul terenurilor va fi condiționat de constituirea cu titlu gratuit și permanent, în favoarea Municipiului Sebeș și a operatorului de apă și canal Apa CTTA, a dreptului de trecere și acces pentru utilități (apă și canal) pe terenul identificat în CF nr. 86153 Sebeș, nr. cadastral 86153, în suprafață de 5.168 mp.

(2) În contractul care va face obiectul schimbului, ce se va autentifica de notarul public, cu privire la terenul identificat în CF nr. 86153 Sebeș, nr. cadastral 86153, în suprafață de 5.168 mp., se va insera o clauză referitoare la dreptul de trecere și acces pentru utilități (apă și canal), cu titlu gratuit și permanent, în favoarea Municipiului Sebeș și a operatorului de apă și canal Apa CTTA.

Art.6 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

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.

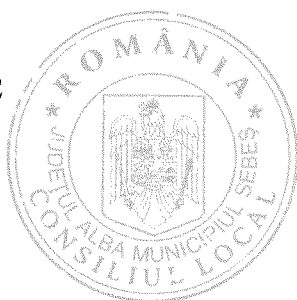
Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- 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
- Star Assembly SRL

Sebeș, la 31.10.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local ,SPĂTARIU VASILE

CONTRASEMNEAZĂ ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-

Anexo 1 la HCL 273/2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN (CF 86186 Sebeș)

Sebeș, str. Investitorilor, jud. Alba

Proprietar : **S.C. STAR ASSEMBLY S.R.L.**

SEPTEMBRIE 2019

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea **terenului intravilan** situat în Sebeș, str. Investitorilor, jud. Alba, reprezentând cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor, teren cu suprafața de 11.650 mp, identificat juridic prin extrasul CF 86186 Sebeș, aflat în proprietatea S.C. Star Assembly S.R.L., în scopul realizării unui schimb:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face din drumurile publice locale asfaltate (str. Investitorilor și str. Industriilor).

Terenul este situat în intravilan și este folosit pentru cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului. La inspecția efectuată în data de 09.09.2019 nu a fost prezent niciun reprezentant al clientului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la gard).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 25 septembrie 2019 o valoare de piață de:

V = 573.600 lei (cincisuteșaptezecișitreimișasesutelei)

echivalent **120.796 euro** la cursul de 1 euro = 4,7485 lei valabil în 25.09.2019

pentru terenul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

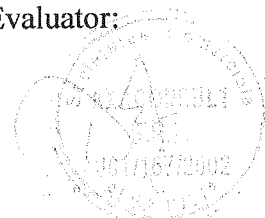
Valoarea menționată nu include TVA.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

ALBA IULIA

25.09.2019

Evaluator:



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor. În plus certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la client.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec.. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspecția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
 - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
 - 2.2.4. Echilibrul pieței

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
 - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
 - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
 - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar).
- Terenul este situat în zona industrială a municipiului Sebeș, reprezentând cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor;
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza extrasului CF pus la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile puse la dispoziție de către reprezentanții clientului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** (reprezentând cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor) în suprafață de 11.650 mp, teren amplasat în Sebeș, str. Investitorilor, jud. Alba, aflat în proprietatea S.C. Star Assembly S.R.L.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este realizarea unui schimb, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al S.C. Star Assembly S.R.L. asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar).

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 100 – Cadru General**. Conform acestuia **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.*

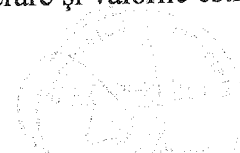
Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere limitările urbanistice și faptul că nu avem o piață pentru astfel de proprietăți, s-a procedat la deprecierea valorii de piață a unor terenuri rezidențiale amplasate în zone similare cu un procent de 60% pentru terenurile intravilane cu destinație drum de acces, rețele de transport prin cablu sau conducte, procent dat de expertizele prezente la Camera Notarilor Publici (conform extrasului anexat).

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2019, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.



Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2019, data inspecției fiind 09.09.2019, iar data efectivă a stabilirii valorii 25.09.2019.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,7485 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. 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 plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 09.09.2019, din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății și nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

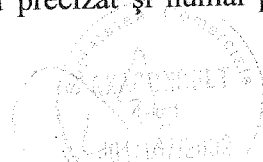
- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică terenurilor intravilane;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- *RAPORT DE ESTIMARE GLOBALĂ a valorilor de piața minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din Județul Alba pentru anul 2019*, document prezent la Uniunea Națională a Notarilor publici din România (sursa <http://www.unnpr.ro/files/expertize2019/CNPAIbalujia/Alba.pdf>);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.



Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

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 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 clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Valabilitatea raportului

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).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** (reprezentând cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor) în suprafață de 11.650 mp, teren amplasat în Sebeș, str. Investitorilor, jud. Alba, teren aflat în proprietatea S.C. Star Assembly S.R.L.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din drumurile publice locale asfaltate (str. Investitorilor și str. Industriilor).

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități, rețelele publice de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale fiind la limita de proprietate. Starea fizică a rețelilor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 86186 Sebeș, nr. cadastral 86186 – arabil și fâneață intravilan – 11.650 mp, proprietar S.C. Star Assembly S.R.L. în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu cumpărare – act notarial nr. 299/31.07.2018 și 72/15.02.2017 emis de notar public Burz Lidia Maria cu încheierile 2054/21.02.2017, 8523/03.08.2018, 8524/03.08.2018, 8525/03.04.2018 și 8526/03.04.2018, dobândit prin Convenție, act notarial nr. 299 din 31.07.2018 emis de Burz Lidia Maria, înch. nr. 3436/26.03.2019.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al S.C. Star Assembly S.R.L. asupra terenului menționat anterior. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar.



2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piața cumpărătorului) sau exces de cerere (piața vânzătorului) și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare ajustare au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, la momentul actual fiind vizibilă o ușoară revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren cu deschidere mică, situat în zona industrială, dar prevăzut ca și cale de acces între str. Investitorilor și str. Industriilor. Acești factori ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație industrială din municipiul Sebeș, aplicându-se apoi deprecierea de 60% stipulată de expertiza privind prețurile minimale de la Camera Notarilor Publici pentru terenurile cu destinație drum față de cele industriale.

Menționăm că nu avem o piața imobiliară specifică pentru terenuri intravilane de utilitate publică ocupate de drumuri și amplasate în municipiul Sebeș.



2.2.2. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul municipiului Sebeș este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- administrația locală;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a dus la scăderea prețului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, acestea coborând destul de mult în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

Pentru proprietățile de tip teren din micile orașe cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona municipiului Sebeș;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale;
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de

teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale românești sau străine, reprezentanțelor și magazinelor din lanțurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziționarea de terenuri pentru construcția de unități industriale, comerț sau logistică, care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, cu acces facil, front stradal generos și poziționare foarte bună. Din aceste considerente prețurile pe care sunt dispuși să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcție de comportament o au societățile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare de dimensiuni mici sau medii (locuințe individuale, locuințe colective, hale industriale sau de depozitare).

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele imobiliare, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare relativ mari.

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a prețurilor imobiliare atât ca și valori de tranzacționare, cât și ca număr de tranzacții.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 16-30 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare, dar pentru terenuri cu destinație drumuri-rețele nu avem o piață imobiliară.



3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului cu destinație de drum** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este o utilizare posibilă a terenului, având în vedere amplasarea, vecinătățile și forma acestuia;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis construirea unei căi de acces;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare în interes public;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților, specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea ca drum public este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere limitările date de inexistența unei piețe active pentru imobile cu destinație drumuri-rețele s-a apelat la evaluarea în ipoteza terenului liber cu destinație industrială, aplicând la final ajustarea de -60% stipulată de expertizele de la Camera Notarilor Publici.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenurile *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.



3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu reprezentanții clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

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

3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Municipiului Sebeș;
- *RAPORT DE ESTIMARE GLOBALĂ a valorilor de piața minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din Județul Alba pentru anul 2019*, document prezent la Uniunea Națională a Notarilor publici din România;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client.

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este un teren intravilan, are suprafața de 11.650 mp, deschidere mică, are formă regulată, topografie plană, fără restricții legale, este amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie și gaz metan), accesul auto fiind posibil din drumurile publice locale asfaltate.

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

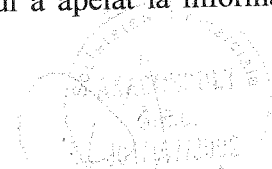
Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea *de evaluat*.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenurile „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.



Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții de utilizare, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții ale pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Investitorilor	la DN7	Vintîșoara, la DN7	la DN7
Data	sep.19	sep.19	aug.19	aug.19
Suprafața (mp)	11.650	32.100	11.600	10.000
Preț de vânzare (eur/mp)		30	19	32
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	19,00	32,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	19,00	32,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	19,00	32,00
Condițiile pieței	sep.19	sep.19-ofertă (-10%)	aug.19-ofertă (-10%)	aug.19-ofertă (-10%)
Ajustări		-3,00	-1,90	-3,20
Preț ajustat		27,00	17,10	28,80
Localizare	str. Investitorilor	Mai bun (-10%)	Mai slab (20%)	Mai bun (-10%)
Ajustări		-2,70	3,42	-2,88
Preț ajustat		24,30	20,52	25,92
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Dreptunghi (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	Favorabil	32.100 mp, front 200 m (0%)	11.600 mp, front 58 m (0%)	10.000 mp, front la 2 drumuri (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		24,30	20,52	25,92
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard	apă, gaze naturale - la gard; en. el., canal - la 50 m (5%)	en. el., apă-canal, gaze naturale - în apropiere (25%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Ajustări		1,22	5,13	0,00
Preț ajustat		25,52	25,65	25,92
Cea mai bună utilizare	Cale de acces	Industrial-Comercial (-60%)	Industrial-Comercial (-60%)	Industrial-Comercial (-60%)
Ajustări		-15,31	-15,39	-15,55
Preț ajustat		10,21	10,26	10,37
Ajustare totală netă		-19,79	-8,74	-21,63
% Ajustări nete		-65,97%	-46,00%	-67,59%
Ajustare totală brută		22,23	25,84	21,63
% Ajustări brute		74,10%	136,00%	67,59%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că aceasta sunt oferte și nu tranzacții;
- Localizare: comparabilele A și C au fost ajustate cu -10% deoarece sunt amplasate în zone mai bine cotate decât subiectul (cu acces la DN7), iar comparabila C a fost ajustată cu 20% fiind amplasată în zona Vințișoara, mai slab cotată decât cea a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: nu au fost necesare ajustări terenul subiect și comparabilele având formă regulată;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări terenul subiect și comparabilele având topografie plană;
 - la raport dimensiuni: nu au fost necesare ajustări, ajustarea pentru deschiderea mică a terenului fiind aplicată la elementul de comparație cea mai bună utilizare;
 - la acces: nu au fost necesare ajustări terenul subiect și comparabilele având acces din drum asfaltat;
- Utilități disponibile: a fost ajustată comparabila A cu 5% deoarece rețelele de energie electrică și canalizare sunt situate la circa 50 m, iar comparabila B ajustată cu 25% deoarece toate rețelele de utilități sunt situate în apropiere și nu la limita de proprietate ca în cazul terenului subiect și al comparabilei C;
- Cea mai buna utilizare: am considerat necesară o ajustare negativă de 60% pentru toate comparabilele care au utilizare industrial-comercială comparativ cu subiectul care are utilizare de cale de acces (conform prețurilor minimale de la Camera Notarilor Publici).

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **10,37 euro/mp** – echivalent aproximativ 49,24 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 49,24 \text{ lei/mp} \times 11.650 \text{ mp} \cong 573.646 \text{ lei}$$

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = 573.646 \text{ lei}$$

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 metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat este de circa:

$$V = 573.600 \text{ lei (cincisuteșaptezecișitreimișasesutelei)}$$

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,7485 lei/euro.

Valoarea menționată nu include TVA.

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în Sebeș, în zona industrială;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2019, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatoilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Echipa este următoarea:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – expert evaluator ANEVAR;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – expert evaluator ANEVAR;
- ec. Bozdog Ana Nicoleta – expert evaluator ANEVAR, expert contabil membru CECCAR.

Personalul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.

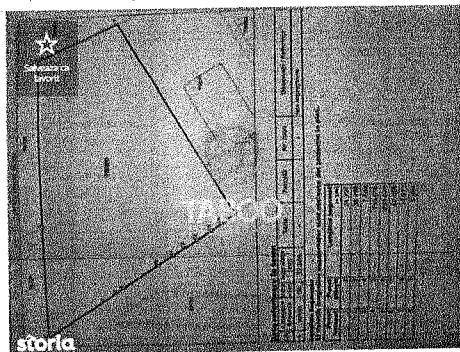
Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.



ANEXE

Comparabila 1



963 000 €

Comision 3% Statoriu

0741 511 441

Sebes, Judet Alba
Canta de beton

Ionel Cosean
Tel: 0741 511 441

Adresa: Sebes, Judet Alba

Teren intravilan industrial 3.2 ha de vanzare in Sebes

Sebes, judet Alba | Adauga la 09-10, 6 septembrie 2019 | Numar anunt: 17814295

[Pret redus](#) |
 [Pret ridicat](#)

[Promovaza in public](#) |
 [Pret ridicat in public](#)

Creați de: [Agentie](#) |
 Suprafata totala: **32 100 m²**

Va prezentăm spre vanzare un teren intravilan industrial in Sebes, judetul ALBA, cu o suprafata de 32.100 mp.

Parcela de teren ofera o suprafata utila de deschidere de 200 metri burlui si DMI avand o amplasare excelenta, ideala pentru constructii industriale: birouri, birouri, benzinarie.

Proprietatea are PUZ, PUO, Plan de Amplasament.Ceal si au sunt pe teren fara constructii se afla la 50 metri de acesta.

Pretul de vanzare al terenului este de 963000 Euro fara TVA.

TABOO Imobiliare - a castigat in 2019 premiul Cel mai pretentiv brand local in Sibiu si in 2018 Premiul pentru eficienta in online. TABOO Imobiliare este singura agentie imobiliara din Sibiu prezenta la Gala Nationala a Clubului Profesioniștilor in Imobiliare.

Pentru a vedea toate ofertele noastre, actualizate zilnic cu preturi reale, si cele mai recente imobiliare aluate, initiati acum pe site-ul oficial TABOO Imobiliare: TABOO.ro

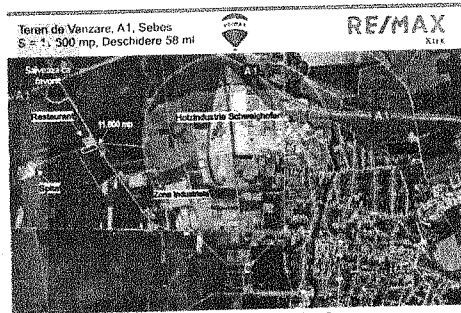
Pretulati intotdeauna sa ati vazut oferta cu ID: 14225

Pentru a putea scrie comentarii, va rog sa acceptati termenii si conditiile de utilizare a serviciilor noastre.
 [Pentru a putea scrie comentarii](#)



Hai in aplicatie

Comparabila 2



220 400 €

Comision 3% Statoriu

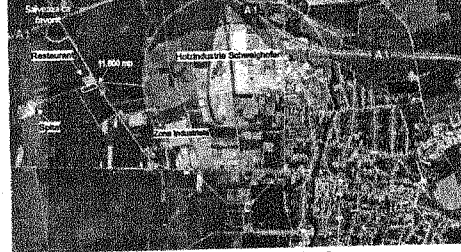
0745 337 113

Sebes, Judet Alba
Canta de beton

Eugen Rotarescu
Tel: 0745 337 113

Teren de Vanzare, A1, Sebes

S = 11.500 mp, Deschidere 58 m



Eugen Rotarescu: 0745 337 113

Teren Sebes, posibilitate investiti

Sebes, judet Alba | Adauga la 10-10, 30 august 2019 | Numar anunt: 17652490

[Pret redus](#) |
 [Pret ridicat](#)

[Promovaza in public](#) |
 [Pret ridicat in public](#)

Creați de: [Agentie](#) |
 Suprafata totala: **11 600 m²**

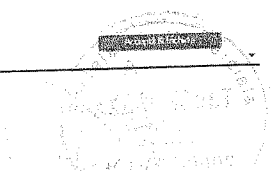
RE/MAX XUX va ofera spre vanzare un teren de constructii (D1) de la constructii. Terenul se prezinta atat pentru constructii si atat este foarte dispus pentru constructii si pentru parcuri auto, muzee sau benzinarii. Este situat la D17 la iesirea din municipiul Sebes spre satul A1 si drumul spre Chisnita, pe partea stanga. S = 11.600 mp. Canta de beton = 38 metri. Pentru mai multe informatii va rugam sa contactati Eugen Rotarescu Rotarescu formatare de contact.

Amplasati terenul in zona de constructii, cu toate ca este in zona de constructii.

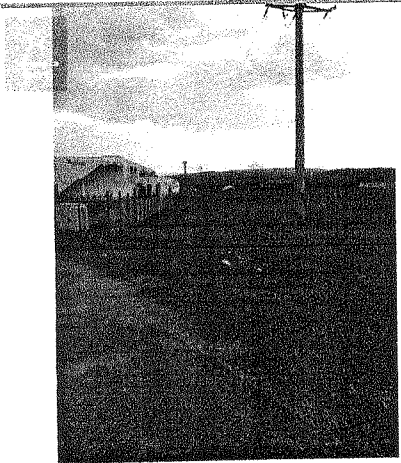


Hai in aplicatie

Minuati toate serviciile noastre si copieri acordati cu privire la faptul ca termenii de vanzare si alte detalii sunt in scopul furnizarii si al prezentarii continutului nostru.
 [Pentru a putea scrie comentarii](#)



Comparabila 3



32 €

Teren intravilan
0717 925 615

Sebes Județ Alba
Vandut de către
markus
Firma autorizată OLX.ro

- Alte anunțuri ale utilizatorului
- 620 €
 - 800 €
 - 3 100 €

Vind teren
Sebes, județ Alba Anunțat de pe site-ului La 15:45, 10 august 2019. Număr anunț: 17004993

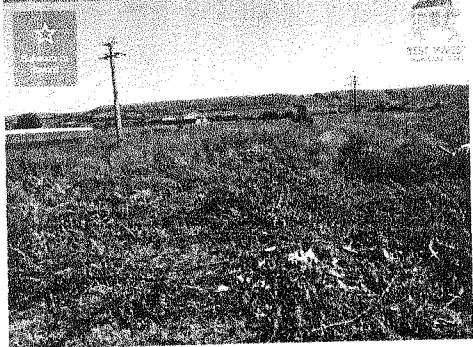
Preț negociabil
Firma autorizată OLX.ro

Chirieț Proprietar
Suprafață teren **10 000 m²**

Vind teren cu loturile din DN1 și drumul vechi, lângă restaurantul Miragosa, sădă rășinoasă.

Pentru utilizarea serviciilor noastre, în conformitate cu politica de protecția datelor, vă rugăm să citiți termenii și condițiile noastre în vederea utilizării serviciilor noastre. Pentru mai multe informații, consultați politica de protecție a datelor și politica de utilizare a serviciilor noastre. Așa cum este de obicei în cazul tuturor serviciilor noastre.

Alte comparabile



45 900 €

Teren intravilan
0727 018 933
0727 018 934
0727 018 933

Sebes, județ Alba
Vandut de către
Razvan Hudrus
Firma autorizată OLX.ro

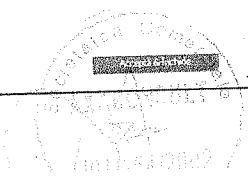
Teren Sebes Drumul Petrestului, la sosea 2700 mp
Sebes, județ Alba Anunțat La 11:31, 7 septembrie 2019. Număr anunț: 102775812

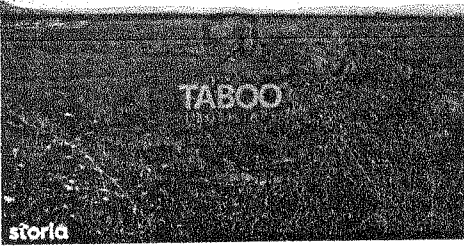
Preț negociabil
Firma autorizată OLX.ro

Chirieț Agentie
Suprafață teren **2 700 m²**

Teren de vânzare în Sebes, Drumul Petrestului, la sosea
Suprafața 2700 mp deschidere 27 m, utilități, apă, gaze, electricitate, canalizare.
Preț 47 euro/mp
Mulți multe oferte pe site-ul Agenției Best Invest imobiliare Sebes
Anunțuri publicitate de Best Invest imobiliare
Anunțul Teren Sebes Drumul Petrestului, la sosea 2700 mp este anunțat de pe Site-ul OLX.ro

Pentru utilizarea serviciilor noastre, în conformitate cu politica de protecția datelor, vă rugăm să citiți termenii și condițiile noastre în vederea utilizării serviciilor noastre. Pentru mai multe informații, consultați politica de protecție a datelor și politica de utilizare a serviciilor noastre. Așa cum este de obicei în cazul tuturor serviciilor noastre.





Teren intravilan 21500 mp de vanzare in Sebes judetul Alba

Sebes, judet Alba Adaugat la 09:02, 3 septembrie 2019. Numar anunt: 17795720

21 500 m²

Teren intravilan de vanzare carei suprafata de 21500 mp, situat in zona industriala a Sebesului judetului ALBA.

Este ideal pentru constructia de parcuri logistice, hale industriale, locuri de locuit, benzinari, spatioare auto.

Gecul, apa si curentul se afla in apropierea terenului, duchiberea la drum este de 250 metri linist.

Terenul se vande la pretul de 430.000 euro.

TABOO Imobiliare - a castigat in 2019 premiul Cel mai puternic brand local in Sibiu 7 si in 2018 Premiul pentru eficienta in online.

TABOO Imobiliare este singura agentie imobiliara din Sibiu premiata la Cula Nationala a Clubului Profesionalistilor in Imobiliare.

Pentru a vedea toate ofertele noastre actualizate zilnic cu preturi noi si urmasii anuntarii imobiliare adauga-te intr-un grup de whatsapp oficial TABOO Imobiliare: TABOO.ro

Proiectat si dezvoltat de catre noi ca agentie imobiliara cu ID: 8052

Prin publicarea acestui anunt, iti exprimam acordul ca pretul la care s-a folosit modelul cookie si altele tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru in vederea analizei traficului a furnizorii de publicitate si a procesorii acestor date, precum si in vederea utilizarii acestor date. Afla mai multe detalii

Clic aici pentru a modifica setarile in ceea ce priveste partenerii de publicitate ai OLX

430 000 €

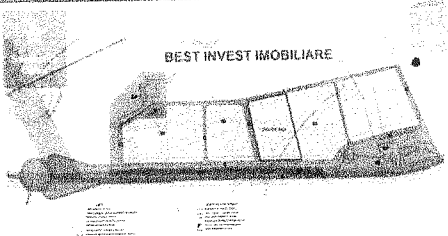
Contactați prin StarMap

0751.114.411

Sebes, judet Alba
Zona Industriala

Razvan Coemlin
Nu este prezent

Anuntare si intermediar



Teren Sebes Zona Borsec 31675 Mp, deschidere dubla

Sebes, judet Alba Adaugat la 09:17, 29 august 2019. Numar anunt: 10916820

31 675 m²

Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala Borsec, intre Sebes si Alba Iulia.

Suprafata: 31675 mp, deschidere aprox 150 m si 200 m la drum secundar, toate utilitati + o constructie pe teren de 320 mp P+L, compatibilitate pentru birouri, 11 gr. 7 camere.

ideal pentru hale industriale, productie, depozitare, marcare etc.

Pret: 17 euro/mp neg.

Mai multe oferte pe sitei Agentiei Best Invest Imobiliare Sebes

Anuntari publicitate de: Best Invest Imobiliare

Anuntul Teren Sebes Zona Borsec 31675 Mp, deschidere dubla este adogat de pe StarMap

1827

538 475 €

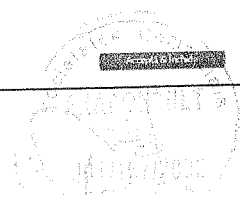
Contactați prin StarMap

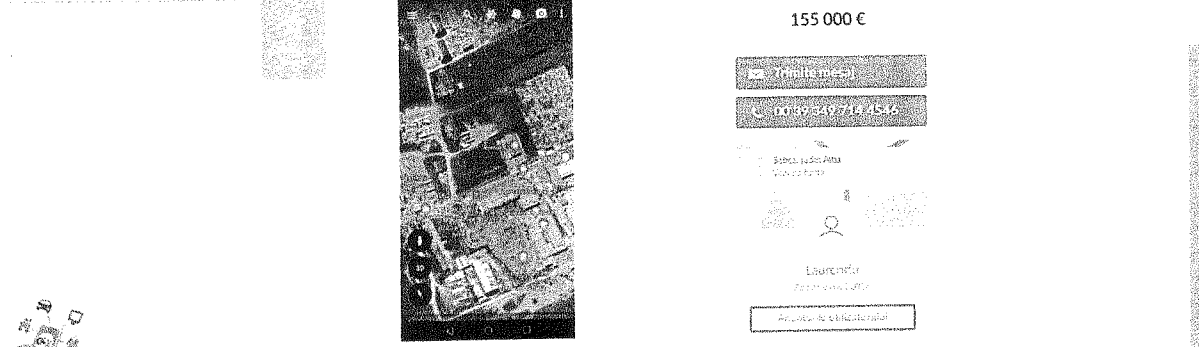
0727.018.833
0740.448.444
0727.018.833

Sebes, judet Alba
Zona Industriala

Razvan Hudrea
Nu este prezent

Anuntare si intermediar





155 000 €

Trimite mesaj
00 39 349 714 454

Sebes, judet Alba
Vand teren

Utilizator

Profilul utilizatorului

Vand teren intravilan

Sebes, judet Alba Adaugat de agentul: La 07:16, 13 August 2019. Numar anunt: 172337742

Proprietate
Actiune

Tipul de teren: Proprietate, Teren de vanza, Teren de constructii, Intravilan

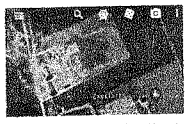
Suprafata teren: 6 500 m²

Teren intravilan in Sebes, vis a vis de Kaufland. Granga ansamblu rezidential modernizat. Utilitati: gaz, curent.

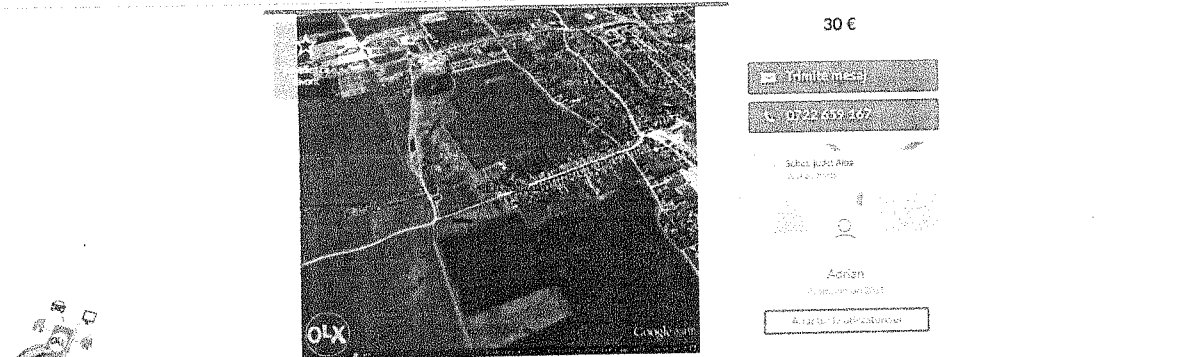
Alte anunturi ale utilizatorului

- Imobil cu zona constructii 2 350 €
- Imobil 390 m²
- Imobil teren constructii 5 700 €

Amplasamentul este indicat prin harta OLX.ro dintr-un cadru de referinta.



Pentru utilizarea serviciilor noastre, ai acceptat acordul cu privire la faptul ca folosim modulele noastre si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea ameliorarii traficului, a furnizarii de publicitate si a procesului nostru de analiza, precum si in vederea utilizarii neautorizate. [Alte detalii despre noi](#)
Click aici pentru a modifica setarile noastre cu privire la partenerii de publicitate OLX



30 €

Trimite mesaj
0722 654 467

Sebes, judet Alba
Vand teren

Utilizator

Profilul utilizatorului

Vand teren

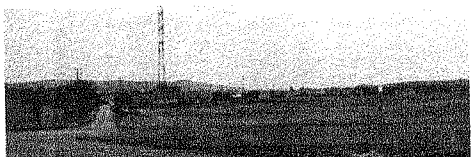
Sebes, judet Alba Adaugat la 22:10, 14 August 2019. Numar anunt: 06911070

Proprietate
Actiune

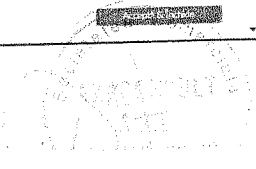
Tipul de teren: Proprietate, Teren de vanza, Teren de constructii, Intravilan

Suprafata teren: 6 700 m²

Vand teren intravilan, zona - Str. RON CREANGA, suprafața - 6700 mp. Terenul se afla la poartea strazii I Creanga, pe partea stanga in directia de mers spre padure (directia vechi cu deschidere de 132 m, si se intersecteaza cu drumul care vine dinspre susseasa nationala de la gataria zona Kaufland Sebes (directia nord) cu deschidere de 44m. Terenul este prelatul pentru constructii imobiliare (case, vile, birouri), birouri de servicii, etc. Utilitati in imediata apropiere a terenului. Alte informatii despre teren la telefon.



Pentru utilizarea serviciilor noastre, ai acceptat acordul cu privire la faptul ca folosim modulele noastre si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea ameliorarii traficului, a furnizarii de publicitate si a procesului nostru de analiza, precum si in vederea utilizarii neautorizate. [Alte detalii despre noi](#)
Click aici pentru a modifica setarile noastre cu privire la partenerii de publicitate OLX



VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, C. 29 / 108

◆ terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 50 lei/mp.

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	290	180	125	75

TERENURI EXTRAVILANE

Zona	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
A	21	4	13	13	13	2
B	16	3	10	10	10	1.5
C	12	2,5	8	8	8	1
D	9	2	6	6	6	0,5

◆ Terenurile intravilane cu destinație drum de acces, rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor;

