

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

**HOTĂRÂREA Nr. 103 / 2019**

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune  
a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș,  
str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului  
privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr.  
de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia**

Consiliul Local al Municipiului Sebes, judetul Alba;

Intrunit în sedinta,publică, ordinară din data de 30.05.2019,ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia;

Văzând:

- Adresa S.C. MULTIPAST S.R.L. cu nr. 8/25.01.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 5750/25.01.2019 prin care se solicită menținerea concesionării terenului cu destinație extindere spațiu comercial situat în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 88;

- CF nr. 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1;

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 80766.05;

- Expunerea de motive privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia;

- Raportul de specialitate nr. 38346/04.04.2019 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

- Raportul de specialitate nr. 40229/12.04.2019 întocmit de către Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr. 38543/96/18.04.2019 întocmit de către Direcția Venituri , din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș ;

Având avizul nr. 273/23.05.2019 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat , avizul nr. 274/23.05.2019 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr. 275/23.05.2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină,din cadrul Consiliului Local al 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 alin.1 și art.115 alin.1, litera b) din aceeași lege,

## **HOTĂRĂȘTE**

**Art.1** Se aprobă însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05, întocmită de ing. Morar Nicolae - evaluator autorizat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă concesionarea directă a terenului identificat la art. 1, în favoarea S.C. Multipast S.R.L. unde există o extindere a spațiului de alimentație publică.

**Art.3** Durata concesiunii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult ½ din durata inițială.

**Art.4** Redevența este de 1,4 euro/mp/lună, respectiv 588 euro/an. Plata redevenței se va face trimestrial, până în ultima zi a trimestrului pentru care este datorată plata, la valoarea cursului valutar BNR din ziua plății.

**Art.5** De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

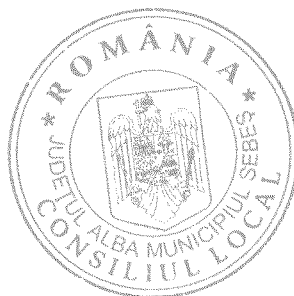
**Art.6** Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**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
- S.C. Multipast S.R.L. – Municipiul Sebeș, str. Răchitei, nr. 2, jud. Alba

Sebeș la 30.05.2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, RADU CRISTIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR MUNICIPIU**  
**VLAD CRISTINA ELENA**



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

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

Amexo la HCL 103/2019  
OPERATORUL ECONOMIC

Morar Nicolae-Evaluator

Înregistrat la sediul achizitorului  
Primăria Municipiului Sebes

nr. 34700 / 27.03.2019

### SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Către: Primăria Municipiului Sebes,  
str. Piața Primăriei, nr. 1, Sebes, jud. Alba.

Ca urmare a Contractului de Servicii nr. 24227/29 din 04.03.2019, privind efectuarea unui Raport de Evaluare în vederea estimării valorii de concesiune a unui teren intravilan, Morar Nicolae – Evaluator de Proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, vă transmit alăturat raportul de evaluare:

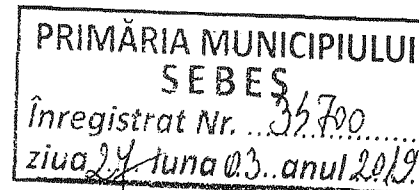
- a) raport de evaluare în două exemplare originale tipărite;
- b) un exemplar pe suport magnetic

Sebes, 27.03.2019

Cu stimă,

Operator economic,  
Ing. Morar Nicolae  
Evaluator Autorizat





**Către: Primaria Municipiului Sebes**

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în Municipiul Sebes, jud. Alba, b-dul Lucian Blaga, langa bloc 80 „Multipast” teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebes în suprafața de 35 mp, înscris în CF 79938, NR. Top 748/15/1/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu numărul de inventar 80766.05, în scopul concesiunii acestuia:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat imobilul 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 b-dul Lucian Blaga, terenul fiind amplasat într-o zonă rezidențială de blocuri de locuințe care au la parter spații comerciale

Terenul este cuprins în intravilanul localității din Cartierul Aleea Parc, într-o zonă semicentrală, fiind încadrată: la Sud – drum de acces, la Nord - b-dul Lucian Blaga, la Vest – bloc de locuințe care are la parter o cofetarie și la Est – trotuar.

Terenul este situat în zona rezidențial/comercială a Municipiului Sebes. În prezent zona este în dezvoltare. Zona este caracterizată prin prezența atât a proprietăților rezidențiale respectiv blocuri de locuințe cât și spații comerciale aflate la parterul acestor blocuri. Zona este căutată în principal de către societățile comerciale care doresc să închirieze aceste spații pentru comercializare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF cu nr. 10399 din 01.08.2004. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 12.03.2019 nu au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

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

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). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 79938/Sebes.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 19 februarie 2019 o valoare de piață de:

**V = 8.100 lei (optmiiunasuta lei)**

echivalent 1700 euro la cursul de 1 euro = 4,7564 lei valabil în 19.03.2019

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

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a redevenței anuale este:

**V = 2.700 lei/an**

echivalent 568 euro/an la cursul de 1 euro = 4,7564 lei valabil în 19.03.2019

Valorile menționate nu includ TVA.

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

SEBES  
19.03.2019

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 condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare în vigoare, 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 nici unei 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 reprezentanții clientului.

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. Morar Nicolae– evaluator ANEVAR



## 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). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un 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.
- Prezența 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 nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, plan de amplasament și delimitare a imobilului și plan de situație). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile 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 și extrasul CF 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** situat în Municipiul Sebes, jud. Alba, b-dul Lucian Blaga, cartierul Alea Parc, langa bloc 80 în extinderea „sc Multipast srl” în suprafață de 35 mp, cu destinație comercială (conform specificului zonei și clădirii edificate pe acesta). Terenul este amplasat într-o zonă rezidențială de blocuri de locuințe care au la parter spații comerciale

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este concesiunea de către proprietar, în prezenta lucrare 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 **INTEGRAL** al Domeniului Privat al Municipiului Sebes asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele 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). El este considerat integral și nerestrictiv.

## 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenurilor 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** reprezintă *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 de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.6. Data evaluării

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

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2019, data inspecției fiind 12.03.2019, iar data efectivă a stabilirii valorii 19.03.2019.

## 1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,7564 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 de către evaluator Morar Nicolae în data de 12.03.2019, din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă documentelor anexate. 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.

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, s-a fotografiat 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 reprezentanții clientului, 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;
- 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;
- 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 nici o 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 premize 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

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în Municipiul Sebes, jud. Alba, b-dul Lucian Blaga, cartierul Alea Parc, langa bloc 80 in extinderea „sc Multipast srl” în suprafață de 35 mp, cu destinație comerciala (conform specificului zonei și clădirii edificate pe acesta). Terenul este amplasat într-o zona rezidentiala de blocuri de locuinte care au la parter spatii comerciale

Terenul evaluat, în suprafață de 35 mp este cuprins în intravilanul localității Sebes fiind amplasat în zona semicentrala a localității, între Casa de cultura a Municipiului Sebes si Autogara

Terenul este situat în zona rezidential/comerciala a Municipiului Sebes. În prezent zona este în dezvoltare, fiind caracterizată prin prezența atât a proprietatilor rezidentiale, cât și a celor comerciale aflate la parterul unor blocuri cu regim de inaltime de P+4E. Zona este căutată în principal de către societățile comerciale care doresc să cumpere sau sa inchirieze aceste spatii in vederea comercializarii.

Terenul subiect este cuprins în intravilanul localității într-o zona semicentrala, fiind încadrată: la Sud – drum de acces, la Nord - b-dul Lucian Blaga, la Vest – bloc de locuinte care are la parter o cofetarie și la Est – drum de acces si trotuar.

#### 2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face direct din b-dul Lucian Blaga, care este artera principala a Municipiului Sebes.

### 2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități, rețelele publice de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare fiind disponibile pe proprietate. Starea fizică a rețelelor este foarte bună.

### 2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF 79938, nr. Top 748/15/1/1/1/1/1/2/1/2/1, cu numărul de inventar 80766.05- curți construcții intravilan – 35 mp, proprietar Municipiul Sebes - Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 133/2014 din 30.06.2014 emis de Consiliul local al Municipiului Sebes, înch. nr. 10399/01.08.2014. Asupra terenului evaluat este intabulat drept de concesiune pe o perioadă de 10 ani și ulterior prelungire pe încă 5 ani în favoarea SC Multipast SRL, act administrativ contract de concesiune nr. 16/2004 emis de Primăria Municipiului Sebes, jud. Alba, înch. nr. 971/19.03.2004.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al Domeniului Privat al Municipiului Sebes asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele 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). El este considerat integral și nerestricțiv.

### 2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiul Sebes cu sediul Primăriei în Sebes, str. Piața Primăriei, nr.1, jud. Alba, tel. 0258-731004, C.I.F. 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 Sebes, 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 efervescență 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.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone rezidențial/comerciale, cu proprietati rezidențiale de blocuri de locuințe cu regim de înălțime de P+4E care au la parter spații comerciale. Acești factori, dar și faptul că zona de amplasare este una semicentrală, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială, deoarece piețele imobiliare urbane nu oferă suficiente informații privind piața imobilelor cu destinație comercială.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor rezidențial/comerciale intravilane amplasate în zone periferice ale localităților urbane deoarece în zonele centrale și semicentrale este evidentă lipsa pieței imobiliare și implicat a tranzacțiilor pentru acest segment.

### 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 Sebes este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- 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 de terenuri comerciale intravilane, în Municipiul Sebes, și nu numai, este aproape inexistentă, proprietarii de astfel de imobile ori nu le vând ori le vând împreună cu clădirile aferente acestora, astfel încât estimarea valorii de piață a acestor proprietăți este destul de dificil de realizat.

#### 2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebes, 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 efervescență 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 piețelor imobiliare.

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 pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 30-60 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri cu destinație rezidențial/comercială la ieșire din Sebes spre Petresti și spre Vintu de Jos, oferte ce uneori depășesc 20 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri oferite la sub 20 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități reduse de dezvoltare.

### 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 liber cu destinație comercială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un teren de 35 mp, cu acces facil, precum și faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă rezidențial/comercială;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis edificarea unei construcții de dimensiuni mici cu destinație comercială;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului și de edificare a unei construcții pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții rezidențial/comerciale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților, specificul actual și mai ales potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea comercială este cea mai favorabilă la data actuală.

### 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.

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 acestora. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acestora 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. Etapile 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;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- 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 topografice și 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 Sebes și împrejurimi.
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

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

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 teren intravilan, are o suprafață de 35 mp (conform CF) de formă dreptunghiulară, cu deschidere la drum asfaltat de 9 m, cu topografie plană și cu drepturi de proprietate depline;

Terenul subiect este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare –pe proprietate).

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 analiza 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 terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite, 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.

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație:                | Teren de evaluat         | Terenuri de comparație      |                             |                                |
|--------|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|        |                                                    |                          | A                           | B                           | C                              |
| 0      | Tipul comparabilei                                 |                          | oferta                      | oferta                      | oferta                         |
| 1      | Drepturi de proprietate transmise:                 | fara restrictii          | depline                     | depline                     | depline                        |
| 2      | Restricții legale                                  | fara restrictii          | fara restrictii             | fara restrictii             | fara restrictii                |
| 3      | Condiții de finanțare                              | normale                  | similare                    | similare                    | similare                       |
| 4      | Condiții de vânzare                                | normale                  | normale                     | normale                     | normale                        |
| 5      | Condiții pieței:                                   | prezent                  | prezent                     | prezent                     | prezent                        |
| 6      | Localizare:                                        | Sebes, str. Lucian Blaga | Sebes - drumul Petrestiului | Sebes - drumul Petrestiului | Sebes - str. Ion Creanga       |
| 7      | Caracteristici fizice                              |                          |                             |                             |                                |
|        | Suprafață (mp):                                    | 35                       | 1051                        | 430                         | 6700                           |
|        | Forma, raport front / adancime:                    | dreptunghiular           | dreptunghiular              | dreptunghiular              | dreptunghiular                 |
|        | Acces:                                             | 9                        | 15                          | 16                          | 152                            |
|        | Topografie:                                        | plan                     | plan                        | plan                        | plan                           |
|        | Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan ) | da / da/da / da          | da / da/da / da - la gard   | da / da/da / da - la gard   | da / da/da / da - in apropiere |
| 8      | Zonare:                                            | rezidential/comerciala   | rezidentiala                | rezidentiala                | rezidentiala                   |
| 10     | Cea mai buna utilizare:                            | comerciala               | rezidentiala                | rezidentiala                | rezidentiala                   |
|        | Pret total (EURO)                                  |                          | 42.000                      | 15.050                      | 201.000                        |
|        | Pret / mp (EURO)                                   |                          | 40                          | 35                          | 30                             |

| Elementul de COMPARAȚIE                                                |                          | Proprietatea subiect | Comparabila A                                             | Comparabila B               | Comparabila C                  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Identificare                                                           |                          |                      | Sebes - drumul Petrestiului                               | Sebes - drumul Petrestiului | Sebes - str. Ion Creanga       |
| data                                                                   | prezent                  |                      | prezent                                                   | prezent                     | prezent                        |
| Suprafata [mp]                                                         | 35                       |                      | 1051                                                      | 430                         | 6700                           |
| PREȚ VÂNZARE EUR                                                       |                          |                      | 42,000                                                    | 15,050                      | 201,000                        |
| Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație                   |                          |                      | € 39.96                                                   | € 35.00                     | € 30.00                        |
| 0 TIP COMPARABILA                                                      |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Tip comparabila                                                        |                          |                      | oferta                                                    | oferta                      | oferta                         |
| Corecție unitara sau procentuala                                       |                          |                      | -10%                                                      | -5%                         | -5%                            |
| Corecție totala pentru tipul comparabilei                              |                          |                      | -4.00                                                     | -1.75                       | -1.50                          |
| Preț de vanzare corectat                                               |                          |                      | 35.96                                                     | 33.25                       | 28.50                          |
| ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANSAȚIEI                            |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE                                               |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Drepturi de proprietate transmise                                      | fara restrictii          |                      | depline                                                   | depline                     | depline                        |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0                                                         | 0                           | 0                              |
| Corecție totala pentru Drepturi de proprietate                         |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 35.96                                                   | € 33.25                     | € 28.50                        |
| 2 RESTRICTII LEGALE                                                    |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Restricții legale - coeficienti urbanistici                            | fara restrictii          |                      | fara restrictii                                           | fara restrictii             | fara restrictii                |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0%                                                        | 0%                          | 0%                             |
| Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici     |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 35.96                                                   | € 33.25                     | € 28.50                        |
| 3 CONDIȚII DE FINANȚARE                                                |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Condiții de finanțare                                                  | normale                  |                      | similare                                                  | similare                    | similare                       |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Corecție totala pentru finanțare                                       |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 35.96                                                   | € 33.25                     | € 28.50                        |
| 4 CONDIȚII DE VÂNZARE                                                  |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Condiții de vânzare                                                    | normale                  |                      | normale                                                   | normale                     | normale                        |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Corecție totala pentru condiții de vânzare                             |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 35.96                                                   | € 33.25                     | € 28.50                        |
| 5 CONDIȚII DE PIAȚĂ                                                    |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Condiții ale pieței                                                    | prezent                  |                      | prezent                                                   | prezent                     | prezent                        |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0%                                                        | 0%                          | 0%                             |
| Corecție totala pentru condiții ale pieței                             |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 35.96                                                   | € 33.25                     | € 28.50                        |
| ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII                          |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| 6 LOCALIZARE                                                           |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Localizare                                                             | Sebes, str. Lucian Blaga |                      | Sebes - drumul Petrestiului                               | Sebes - drumul Petrestiului | Sebes - str. Ion Creanga       |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 10.0%                                                     | 10.0%                       | 15.0%                          |
| Corecție totala pentru localizare                                      |                          |                      | € 3.60                                                    | € 3.33                      | € 4.28                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 39.56                                                   | € 36.58                     | € 32.78                        |
| 7 CARACTERISTICI FIZICE                                                |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| a Marime ( dimensiune) si forma                                        | 35 mp ; dreptunghiular   |                      | 1051 mp ; dreptunghiular                                  | 430 mp ; dreptunghiular     | 6700 mp ; dreptunghiular       |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 10.0%                                                     | 10.0%                       | 15.0%                          |
| Corecție totala pentru formă și dimensiuni                             |                          |                      | € 3.96                                                    | € 3.66                      | € 4.92                         |
| b Acces                                                                | drum public              |                      | drum public                                               | drum public                 | drum public                    |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0.0%                                                      | 0.0%                        | 0.0%                           |
| Corecție totala pentru front stradal                                   |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| c Topografie                                                           | plan                     |                      | plan                                                      | plan                        | plan                           |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0.0%                                                      | 0%                          | 0%                             |
| Corecție totala pentru topografie ( planitate)                         |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 43.51                                                   | € 40.23                     | € 37.69                        |
| 8 UTILITĂȚI DISPONIBILE                                                |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Utilități ( en si / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alta) | da / da/da / da          |                      | da / da/da / da - la gard                                 | da / da/da / da - la gard   | da / da/da / da - in apropiere |
| Corecție unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 10%                                                       | 10%                         | 15%                            |
| Corecție totala pentru utilități disponibile                           |                          |                      | € 3.96                                                    | € 3.66                      | € 4.92                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 47.47                                                   | € 43.89                     | € 42.61                        |
| 9 ZONAREA                                                              |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Zonarea - destinația legala permisa                                    | rezidențial/comerciala   |                      | rezidențiala                                              | rezidențiala                | rezidențiala                   |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 10.0%                                                     | 10.0%                       | 10.0%                          |
| Corecție totala pentru zonare                                          |                          |                      | € 4.75                                                    | € 4.39                      | € 4.26                         |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                          |                      | € 52.21                                                   | € 48.28                     | € 46.87                        |
| 10 CEAMĂ BUNĂ UTILIZARE                                                |                          |                      |                                                           |                             |                                |
| Cea mai bună utilizare                                                 | comerciala               |                      | rezidențiala                                              | rezidențiala                | rezidențiala                   |
| Corecția unitara sau procentuala                                       |                          |                      | 0.0%                                                      | 0.0%                        | 0.0%                           |
| Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare                          |                          |                      | € 0.00                                                    | € 0.00                      | € 0.00                         |
| Preț corectat                                                          |                          |                      | € 52.21                                                   | € 48.28                     | € 46.87                        |
| Preț corectat (Eur/mp)                                                 |                          |                      | € 52                                                      | € 48                        | € 47                           |
| Corecție totală netă                                                   | (absolut)                |                      | € 16.25                                                   | € 15.03                     | € 18.37                        |
|                                                                        | (procentual)             |                      | 45%                                                       | 45%                         | 64%                            |
|                                                                        | (absolut)                |                      | € 16.25                                                   | € 15.03                     | € 18.37                        |
| Corecție totală brută                                                  | (procentual)             |                      | 45%                                                       | 45%                         | 64%                            |
| Suprafata                                                              | 35                       |                      |                                                           |                             |                                |
| Opinie / mp                                                            | € 48                     |                      | CONCLUZIE: Comparabila B a suportat cea mai mica ajustare |                             |                                |
| Valoare estimata _EURO                                                 | 1,700                    |                      | bruta (% absoluta) si ajustare                            |                             |                                |
| Valoare _RON                                                           | 8,066                    |                      | valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale            |                             |                                |
| Curs valutar                                                           | 4.7564                   |                      |                                                           |                             |                                |
| Data evaluarii                                                         | 19.03.2019               |                      |                                                           |                             |                                |

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tip comparabila: comparabilele fiind oferte nu proprietati tranzactionate, pretul solicitat reprezinta asteptarile vanzatorilor si s-a considerat o marja de negociere cuprinsa intre 5% si 10% rezultata in urma discutiilor avute cu proprietarii de astfel de imobile;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții de utilizare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: nu au fost necesare ajustări
- Localizare: a fost ajustată comparabila A si B cu 10%, iar comparabila C cu 15% acestea fiind amplasate la periferia Municipiului Sebes, într-o zonă mai puțin bună decât a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (forma, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:  
Ajustarea s-a facut tuturor comparabilelor deoarece acestea au o suprafata de teren diferita fata de proprietatea subiect, ajustarea fiind pozitiva unde s-a tinut cont de faptul ca terenurile cu suprafete mai mari sunt mai puțin cautate pentru astfel de proprietati si ca pretul acestora este invers proportional cu marimea terenurilor
- Utilități disponibile: a fost necesară o ajustare pozitivă de 10% pentru comparabilele A și B deoarece acestea au, sau aveau la data tranzacției, acces la rețele energie electrică, apă și gaze naturale la gard și de 15% pentru comparabila C care are utilitățile în apropiere;
- Zonarea: au fost ajustate pozitiv cu 10% toate comparabilele, poziționarea acestora la periferia Municipiului Sebes, comparativ cu terenul subiect care are o zonare mai buna;

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei B deoarece acesteia 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 **48 euro/mp** – echivalent aproximativ 228,30 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 1.700 \text{ euro} \cong 8.100 \text{ lei}$$

### 3.4. Rezultatele evaluării

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

**Metoda comparației directe**

**V = 8.086 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei 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, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

**8.100 LEI (echivalent a 1.700 EURO)**

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,7564 lei/ EURO;

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 deținut este situat în zona semicentrală a localității, zona rezidențial/comercială Sebes, în Cartierul Alea Parc pe b-dul Lucian Blaga;
- 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 practicate pe piață în zona respectivă.

### 3.5. Calculul redevenței

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada maximă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 3 ani (*rată de capitalizare 3%*).

În aceste condiții, nivelul minim al redevenței, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus și o perioadă de recuperare de maxim 3 de ani a valorii:

$$V_{\text{redevență minimă}} = 8.100 \text{ lei} / 3 \text{ ani} \cong 2.700 \text{ lei/an (echivalent circa 568 euro/an)}$$

## 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Morar Nicolae** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 17957 valabila 2019.

Adresa: Sebes, str. Rachitei, nr. 11, jud. Alba, Tel. 0767-999111

Evaluator MORAR NICOLAE, Cod fiscal 33956700

Evaluatorul are o experiență de peste 8 ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2010 realizând lucrări EPI, EBM:

Evaluatorul a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.

## Documentar fotografic





# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 10399 |
| Zlue      | 01    |
| Luna      | 08    |
| Anul      | 2014  |

## A. Partea I. (Foaie de avere)

**TEREN**

**Adresa:** Sebes

Nr. CF vechi: 24764 Sebe

| Nr crt | Nr.cadastral<br>Nr.topografic                           | Suprafata* (mp)              | Observatii / Referinte |
|--------|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| A1     | Top: 1748/<br>15/ 1/ 1/ 1/<br>1/ 1/ 2/ 1/<br>2/ 1/ 2/ 1 | Din acte: 35;<br>Masurata: - |                        |

## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

| Inscrieri privitoare la proprietate |                                                                                                             | Observatii / Referinte |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| 10399 / 01.08.2014                  |                                                                                                             |                        |  |
|                                     | Act administrativ nr. Hotărârea nr. 133/2014, din 30.06.2014, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ |                        |  |
| B2                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1                                    | A1                     |  |
|                                     | 1 MUNICIPIUL SEBEȘ, - domeniul privat.                                                                      | -                      |  |

## C. Partea III. (Foaie de sarcini)

| Inscrieri privitoare la sarcini |                                                                         | Observatii / Referinte                   |  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
| 971 / 19.03.2004                |                                                                         |                                          |  |
|                                 | Contract de concesiune nr. 16/2004, emis de Primăria Municipiului Sebeș |                                          |  |
| C1                              | Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe durata a 10 ani                     | A1                                       |  |
|                                 | 1 SC MULTIPAST SRL                                                      | (provenita din conversia CF 24764 Sebeș) |  |

## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN

Adresa: Sebes

| Nr. cadastral                                              | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Top: 1748/<br>15/ 1/ 1/<br>1/ 1/ 1/<br>2/ 1/ 2/<br>1/ 2/ 1 | -                         | -                      |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categoria de folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp)             | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic                                        | Observatii / Referinte |
|---------|------------------------|-------------|----------------------------|-----------|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| 1       | curti constructii      | -           | Din acte:35;<br>Masurata:- | -         | -           | 1748/<br>15/ 1/ 1/<br>1/ 1/ 1/<br>2/ 1/ 2/<br>1/ 2/ 1 | Teren constructibil    |

Certific cā prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, Ordin de plata OCPI nr. 1416/01-08-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231,

Data soluționării,  
12/08/2014

Asistent-registrador,  
ALEXANDRU OPRITEȘCU

Data tipării,  
14 AUG 2014

(semnătura)

Referent,

AVRAM MARIANA  
(patefa și semnătura)



**Fisa obiect patrimoniu  
la data  
01-04-2019**

**Pozitie curenta= Stare: Activ**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                              |                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Administrator</b>                      | 211.04 COD 235 SPAP -PRIVAT TERENURI                                                                                                                                                                                                         |                              |                  |
| <b>NrInventar</b>                         | 80766.05                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Grupa</b>                 | 1                |
| <b>Nr Pozitie</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Codul de clasificare</b>  | 1.3.7.1          |
| <b>Valoare</b>                            | 4,900.00                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Data receptie</b>         | 01-01-2003       |
| <b>Denumirea obiectului de patrimoniu</b> |                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Tip obiect patrimoniu</b> | Teren            |
| Teren in extindere Multipast bl.80        |                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Tip obiect</b>            |                  |
| <b>Apartine de obiect virtual</b>         |                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Proprietar</b>            | Municipiul Sebeș |
| NU                                        |                                                                                                                                                                                                                                              | <b>StareIdomeniu</b>         | Activ-Privat     |
| <b>Descriere / Comentariu</b>             | Trecerea din domeniu public în domeniul privat în baza HCL 133/30.06.2014 a terenului în suprafață de 35 mp, situat în extinderea SC Multipast SRL din Cartierul Aleea Parc, înscris în CF nr.79938 Sebeș, top.nr.1748/15/1/1/1/1/1/2/1/2/1. |                              |                  |

**Elemente de identificare**

Amplasament = Situat în Sebeș, Aleea Parc în extind.spatiului de alim.publica la bl.80, provine din inv.80766, CF 10134,  
, Elemente identificare2 = SC MULTIPAST, Suprafata = 35

**Istoric operatii**

| Operatie                                                         | Data       | Stare          | Institutie                                         | Valoare adaugata | Valoare finala |
|------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Pozitie curenta= Stare: Activ -<br>Reevaluare                    | 30-04-2017 | Activ - Privat | 211.04 COD 235 SPAP -<br>PRIVAT TERENURI           | 350.00           | 4,900.00       |
| Pozitie istoric= Stare: Activ -<br>Transfer din public in privat | 26-08-2014 | Activ - Privat | 211.04 COD 235 SPAP -<br>PRIVAT TERENURI           | 0.00             | 4,550.00       |
| Pozitie istoric= Stare: Activ -<br>Reevaluare                    | 26-08-2014 | Activ - Public | 211.03 COD 254<br>Domeniul public Terenuri<br>SPAP | 1,956.00         | 4,550.00       |
| Pozitie istoric= Stare: Activ -<br>Modificare caracteristici     | 01-01-2003 | Activ - Public | 211.03 COD 254<br>Domeniul public Terenuri<br>SPAP | 0.00             | 2,594.00       |
| Pozitie istoric= Stare: Activ -<br>Adaugare                      | 01-01-2003 | Activ - Public | 211.03 COD 254<br>Domeniul public Terenuri<br>SPAP | 0.00             | 2,594.00       |

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier local, RADU CRISTIAN

**SECRETAR MUNICIPIU**  
VLAD CRISTINA ELENA

