

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 129 / 2019

privind însușirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind: "Teren neproductiv CAD 184", în suprafață de 12.349 mp, format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș, înregistrat în domeniului privat al Municipiului Sebeș, și teren în suprafață de 10.300 mp, format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 7.400 mp înscris în CF nr. 80038 Sebeș (nr. CF vechi 25406 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 1868/1 și lotul în suprafață de 2.900 mp, înscris în CF nr. 80052 Sebeș (nr. CF vechi 25554 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 2059, aflat în proprietatea domnului Macarie Vasile și a soției sale Macarie Emilia

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică, extraordinară, cu convocare de îndată, din data de 25.06.2019, ora 16,30;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind: "Teren neproductiv CAD 184", în suprafață de 12.349 mp, format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș, înregistrat în domeniului privat al Municipiului Sebeș, și teren în suprafață de 10.300 mp, format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 7.400 mp înscris în CF nr. 80038 Sebeș (nr. CF vechi 25406 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 1868/1 și lotul în suprafață de 2.900 mp, înscris în CF nr. 80052 Sebeș (nr. CF vechi 25554 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 2059, aflat în proprietatea domnului Macarie Vasile și a soției sale Macarie Emilia;

Văzând:

- Raportele de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind: "Teren neproductiv CAD 184", în suprafață de 12.349 mp, format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș, înregistrat în domeniului privat al Municipiului Sebeș, și teren în suprafață de 10.300 mp, format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 7.400 mp înscris în CF nr. 80038 Sebeș (nr. CF vechi 25406 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 1868/1 și lotul în suprafață de 2.900 mp, înscris în CF nr. 80052 Sebeș (nr. CF vechi 25554 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 2059, aflat în proprietatea domnului Macarie Vasile și a soției sale Macarie Emilia – întocmite de către H & H Henegar S.R.L. - evaluator în baza Contractului de servicii nr. 50809/139/29.05.2019;

- H.C.L. nr. 303/2018 privind aprobarea schimbului unor loturi de teren situate în zona Șirinii Lancrămului, între Municipiul Sebeș și dl. Macarie Vasile și d-na. Macarie Emilia;

- Expunerea de motive însușirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind: "Teren neproductiv CAD 184", în suprafață de 12.349 mp, format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș, înregistrat în domeniului privat al Municipiului Sebeș, și teren în suprafață de 10.300 mp, format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 7.400 mp înscris în CF nr. 80038 Sebeș (nr. CF vechi 25406 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 1868/1 și lotul în suprafață de 2.900 mp, înscris în CF nr. 80052 Sebeș (nr. CF vechi 25554 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 2059, aflat în proprietatea domnului Macarie Vasile și a soției sale Macarie Emilia;

- Raportul de specialitate nr.55906/21.06.2019 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile art. 36, alin. 2, lit. c, art. 121, alin 1, 2 și 4 din Legea nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare – Legea administrației publice locale, coroborate cu art. 1763, art. 1764 și art. 1765 din Legea nr.587/2009 Noul Cod Civil;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă însușirea raportelor de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare/schimb privind: “Teren neproductiv CAD 184”, în suprafață de 12.349 mp, format din două loturi lipite, respectiv: lotul în suprafață de 3.688 mp înscris în CF 80867 Sebeș și lotul în suprafață de 8.661 mp înscris în CF 80868 Sebeș, înregistrat în domeniului privat al Municipiului Sebeș, și teren în suprafață de 10.300 mp, format din două loturi lipite, respectiv lotul în suprafață de 7.400 mp înscris în CF nr. 80038 Sebeș (nr. CF vechi 25406 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 1868/1 și lotul în suprafață de 2.900 mp, înscris în CF nr. 80052 Sebeș (nr. CF vechi 25554 Sebeș-Lancrăm), nr. cad. 2059, aflat în proprietatea domnului Macarie Vasile și a soției sale Macarie Emilia, întocmite de către H & H Henegar S.R.L. - evaluator, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Condițiile privind schimbul va face obiectul unei hotărâri viitoare.

Art.3 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

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

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

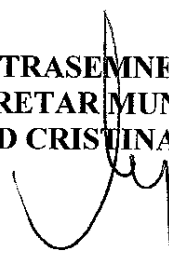
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Birou Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebeș
- domnului Macarie Vasile și soției Macarie Emilia

Sebeș, la 25.06.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, RODEAN IOAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	13
Pentru	13
Abțineri	
Împotrivă	

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL SEBES

SUPRAFATA TOTALA TEREN EVALUAT : 22.649 mp

Tipul proprietății :
IMOBILIARA – EXTRAVILAN – NEPRODUCTIV
C.F. 80867 – Sebes – Lancram, S = 3.688mp
C.F. 80868 – Sebes – Lancram, S = 8.661mp
IMOBILIARA – EXTRAVILAN - ARABIL
C.F. 80052 – Sebes – Lancram, S = 2.900mp
C.F. 80038 – Sebes – Lancram, S = 7.400mp

Client : MUNICIPIUL SEBES

Destinatar : MUNICIPIUL SEBES

Data evaluării : 14.06.2019

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

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV situat în Municipiul Sebes – Lancram, CARTE FUNCİARA NR. 80867 și CARTE FUNCİARA NR. 80.868, în suprafața

totală de 12.349 mp și TEREN EXTRAVILAN ARABIL situat în Municipiul Sebes – Lancram, CARTE FUNCİARA NR. 80038 și CARTE FUNCİARA NR. 80052, în suprafața totală de 10.300 mp.

Suprafața totală a terenurilor care se evaluează este de 22.649 mp.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru tranzacționare – vânzare/schimb pentru „Teren neproductiv CAD 184”, proprietar MUNICIPIUL SEBES – domeniul privat și teren arabil aflat în proprietatea lui Macarie Vasile și Macarie Emilia.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă este suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între părți aflate în cunoștință de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

Prezentă lucrare se adresează MUNICIPIULUI SEBES în calitate de Client și în calitate de Destinatar.

OPINIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ (ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN EXTRAVILAN ARABIL NEPRODUCTIV AVAND CA PROPRIETAR MUNICIPIUL SEBES – DOMENIUL PRIVAT ESTE DE :

Nr. crt.	CARTE FUNCİARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80867	80867	Municipiul Sebes - Lancram	3.688	221.300	46.858
2	80868	80868	Municipiul Sebes - Lancram	8.661	519.700	110.041
			TOTAL	12.349	741.000	156.899

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ (ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN EXTRAVILAN ARABIL AVAND CA PROPRIETAR PE DL. MACARIE VASILE ȘI SOTIA BNA. MACARIE EMILIA ESTE DE :

Nr. crt.	CARTE FUNCİARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80038	CAD 1868/1	Municipiul Sebes - Lancram	7.400	515.100	109.067
2	80052	CAD 2059	Municipiul Sebes - Lancram	2.900	201.900	42.750
			TOTAL	10.300	717.000	151.817

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

➤ valoarea a fost exprimată și este valabilă ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei (mai – iunie 2019)

➤ cursul de schimb LEI/EUR (B.N.R.) considerat la data evaluării de 14.06.2019 este de 4,7228 LEI/EUR

cerințele legale

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,

Ing. Henegar M. Florin
Membru titular ANEVAR
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM



RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL SEBES

SUPRAFATA TEREN EVALUAT : 12.349 mp

IMOBILIARA – EXTRAVILAN NEPRODUCTIV

Tipul proprietății : C.F. 80867 – Sebes – Lancram, S = 3.688mp

C.F. 80868 – Sebes – Lancram, S = 8.661mp

Proprietar : MUNICIPIUL SEBES – Domeniul Privat

Client : MUNICIPIUL SEBES

Destinatar : MUNICIPIUL SEBES

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ : 741.000 LEI

Data evaluării : 14.06.2019

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

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV situat în Municipiul Sebes – Lancram, CARTE FUNCİARA NR. 80867 și CARTE FUNCİARA NR. 80.868, în suprafața totală de 12.349mp.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru tranzacționare – vânzare/schimb pentru „Teren neproductiv CAD 184”, proprietar MUNICIPIUL SEBES – domeniul privat și teren arabil aflat în proprietatea lui Macarie Vasile și Macarie Emilia.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă este suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între părți aflate în cunoștință de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIULUI SEBES în calitate de Client și în calitate de Destinatar.

OPINIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ(ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ANALIZATE ESTE :

Nr. crt.	CARTE FUNCİARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80867	80867	Municipiul Sebes - Lancram	3.688	221.300	46.858
2	80868	80868	Municipiul Sebes - Lancram	8.661	519.700	110.041
TOTAL				12.349	741.000	156.899

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

➤ valoarea a fost exprimată și este valabilă ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei (mai – iunie 2019)

➤ cursul de schimb LEI/EUR(B.N.R.) considerat la data evaluării de 14.06.2019 este de 4,7228LEI/EUR

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale

➤ valoarea este o predicție

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,

Ing. Henegar M. Florin

Membru titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare este întocmit în scopul estimării valorii de piață a terenului extravilan neproductiv pentru tranzacționare – vânzare/schimb și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

TIPUL VALORII ESTIMATE

Metodologia de calcul a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018.

În această ipostază, se poate apela la estimarea unei valori de piață definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018 :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În această ipostază, se poate apela la estimarea unei valori juste așa cum este ea definită :

Valoarea justă este suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între parti aflate în cunoștința de cauză în cadrul unei tranzacții cu preț determinat obiectiv.

Având în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare va estima valoarea minimală de piață a proprietății imobiliare.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei (mai – iunie 2019), dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data elaborării raportului este data de 14.06.2019.

Data evaluării este data de 14.06.2019.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Este interzisă distributia și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la partile care derivă din punct de vedere legal acest drept.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă raportul de evaluare este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul angajat într-o acțiune de evaluare are obligația de a nu dezvălui angajarea lui de către client unor terțe persoane, precum și obligația de a nu dezvălui rezultatele evaluării fără permisiunea scrisă și prealabilă a clientului său, fără să fie obligat de o procedură juridică.

Evaluatorul nu a utilizat informațiile obținute pe parcursul activității, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, personal sau prin intermediul unei terțe persoane.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial în documente circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare Evaluare a Bunurilor, ediția 2018.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018, în vigoare la data de referință, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

La baza evaluării stău o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze și Condiții speciale:

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării și care pot influența opiniile exprimate în acest raport
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către Client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Evaluatorul a utilizat extrase de carte funciară puse la dispoziție de către Client
- Evaluatorul a identificat bunurile ; suprafețele terenului au fost preluate din informațiile transmise de Client fără a se efectua măsurători suplimentare ; locațiile indicate și limitele proprietăților indicate de Client se consideră a fi corecte
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de Client și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață minimă a terenului intravilan identificat și descris în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate)
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării

VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

PREZENTAREA DATELOR

DOCUMENTARE

Pentru realizarea raportului de evaluare au fost folosite următoarele informații:

- A. Datele de identificare ale proprietății evaluate
 - Identificare fizică pe teren
 - Documentele care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării au fost puse la dispoziție de către Client
 - Suprafața terenului a fost preluată din informațiile furnizate de Client
 - Incadrarea în tipul de teren a fost preluată din informațiile furnizate de Client
- B. Informații la care are acces evaluatorul:
 - Date privind piața imobiliară locală
 - Baza de date a evaluatorului
 - Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018
 - Studiu de piață cu valori de piață minimale consemnate pe piața imobiliară din județul Alba, valabile pentru anul 2019

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Documente si informatii puse la dispoziție de Client :

- EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

IDENTIFICAREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară care se evaluează este următoarea :

- Teren EXTRAVILAN NEPRODUCTIV cu o suprafață totală de 12.349,00 mp, format din două loturi de teren lipite, un lot în suprafață de 3.688mp și un lot în suprafață de 8.661mp.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE, DESCRIERE JURIDICĂ

Terenul evaluat este identificat prin EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE în care sunt consemnate următoarele date :

- Cartea funciara nr. 80867, Municipiu : Sebes ; TEREN extravilan ; Adresa imobilului : - ; Nr. Crt. A1 ; Nr. Cadastral/Nr. Topografic : 80867 ; Suprafata : 3.688mp ; Date referitoare la teren : neproductiv ; PROPRIETAR : MUNICIPIUL SEBES – domeniul privat ; INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI ; NU SUNT
- Cartea funciara nr. 80868, Municipiu : Sebes ; TEREN extravilan ; Adresa imobilului : - ; Nr. Crt. A1 ; Nr. Cadastral/Nr. Topografic : 80867 ; Suprafata : 8.661mp ; Date referitoare la teren : neproductiv ; PROPRIETAR : MUNICIPIUL SEBES – domeniul privat ; INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI ; NU SUNT

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituiți, leasing, ipotecă care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

EXTRASELE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE pe care evaluatorul l-a avut la dispoziție sunt prezentate în ANEXE.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea subiect se situează în municipiul Sebes - Lancram, jud. Alba, în spatele ALLEGRIA S.R.L. – Hotel și Centru SPA.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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 ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de tipul clădirilor și de amplasarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară – teren extravilan neproductiv. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată la terenul intravilan include:

- Metoda comparației
- „Valorile de piață minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din județul Alba” valabile pentru anul 2019.

SURSE DE INFORMARE

- site-uri specializate
- mass-media locală
- baza de date a evaluatorului
- Informații transmise de Client.

ABORDAREA PRIN COMPARATII

Evaluarea efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă 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 zonă¹.

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 terenul "de evaluat" și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Această metodă nu s-a putut aplica deoarece nu există tranzacții cu terenuri similare (extravilan neproductiv) în această zonă a Municipiului Sebes - Lancram. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă evaluatorul nu a putut apela la informațiile provenite din ofertele de vânzare de proprietăți comparabile cu cea de evaluat.

Ofertele de piață pentru tranzacționari de terenuri găsite în această zonă sunt prezentate în ANEXA 1.

Având în vedere acest aspect cât și pentru a nu subevalua, evaluatorul a apelat la un Studiu de piață privind „Valorile de piață minimale ale proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spații comerciale și terenuri din județul Alba”.

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ MINIMALA

Valoarea de piață minimă estimată a terenului extravilan neproductiv din Municipiul Sebes - Lancram, terenul fiind asimilat cu cel prezentat în pag. 104 – ZONA DE AGREMENT, valoarea minimă de piață estimată fiind de 60 LEI/mp.

Având în vedere considerentele de mai sus, valoarea de piață minimă estimată pentru toată suprafața de teren extravilan neproductiv de 12.349,00 mp este de :

Nr. crt.	CARTE FUNCIARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80867	80867	Municipiul Sebes - Lancram	3.688	221.280	46.854
2	80868	80868	Municipiul Sebes - Lancram	8.661	519.660	110.032
			TOTAL	12.349	740.940	156.886

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ(ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ANALIZATE ESTE :

Nr. Ct.	CARTE FUNCIARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafată (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80867	80867	Municipiul Sebes - Lancram	3.688	221.300	46.858
2	80868	80868	Municipiul Sebes - Lancram	8.661	519.700	110.041
TOTAL				12.349	741.000	156.899

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

- valoarea a fost exprimata si este valabila ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei(mai - iunie 2019)
- cursul de schimb LEI/EUR(B.N.R.) considerat la data evaluării de 14.06.2019 este de 4,722LEI/EUR
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,

Ing. Henegar M. Florin
Membru titular ANEVAR
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM



ANEXE

1. OFERTE DE VANZARE
2. VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE,
CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI
TERENURI DIN JUDETUL ALBA - VALABILE PENTRU ANUL 2019
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

R9B72 Teren extravilan (fara comision)

Sebes, Județul Alba - Navigați la 12x6,10 km de Cluj Napoca; 13718964

Pret: 25.000 €

Contact prin Story.ro

07xx xxx xxx

Sebes, județul Alba
Vezi pe hartă

Oferta nr.	Agentia	Localizare / Locații	Extravilan
Suprafata pld	9700 m²		

Proprietatea este situată în extravilanul localității Sebes, la aproximativ 6 Km de centrul localității, la intersecția DN 1 (E83) cu DC 670C, drum de acces spre com. Rahiu, într-o zona cu construcții destinate serviciilor. Terenul are o suprafață de 9700mp având forma trapezoidală, cu distanțiere de 39m la DN1 și 144m la DC 670C. Toate utilitățile sunt prezente la firela proprietarii.

Daniel Iordan
Pentru detalii: 07xx xxx xxx

Anunțurile se întindec până la...

Hai în aplicatie

Anunțuri publicate de QTP Factoring

Pentru utilizarea serviciilor noastre, folosiți aplicația noastră pentru a vă conecta la toate tehnologiile similare în scopul îmbunătățirii și personalizării experienței noastre. În vederea anonimizării informațiilor, a furnizării de publicitate și a protecției adreselor IP, am decis să folosim cookie-uri. Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește conținutul de publicitate al Dailymotion.

Alte anunțuri

[illegible]

[illegible]

Teren Sebes Zona Borssec 31675 Mp, deschidere dubla

Sebes, Județul Alba - Anunțat la 09.12.6 iunie 2019, Numar anunt: 103165010

Imagini

Proiectarea terenului

Ofertă de: Agenție Extravilan Intravilan

Suprafața teren: 31.675 m²

Teren de vânzare în Sebes, Zona Industrială Borssec, între Sebes și Alba Iulia
 Suprafață:

31675 mp, deschidere aprox 150 m și 200 m la drum secundar, toate
 utilitățile + o construcție pe teren de 320 mp P+1, compendamental
 pentru birouri, la p+1, 7 camere.

Ideal pentru hale industriale, producție, depozitare, reprezentanță etc.

Preț: 17 euro/mp neg

Mai multe detalii pe site-ul Agenției Real Invest Imobiliare Sebes

Razvan Hudrea

Pe site din oct 2019

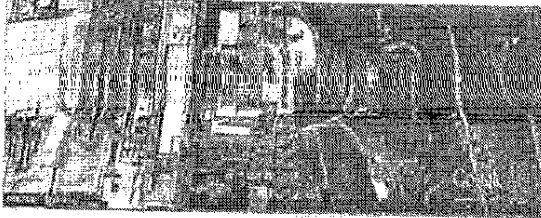
Anunțurile utilizatorului

Anunțuri publicate de: Real Invest Imobiliare

Hai în aplicație

Pînă la utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul că primești la fațadă cu folosirea modului de lucru și altele tehnologice similare în scopul îmbunătățirii și al personalității conținutului nostru,
 în vederea analizei și traficului, a furnizării de publicitate și a protecției datelor noastre și altele similare: precum și în vederea utilizării serviciilor noastre. Alți mai multe detalii
 Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai GIG

Anunțuri închiriere



200 000 €

Trmite mesaj

07xx xxx xxx

Sebes, Județ Alba
Văd de la

Ianos Andrei
Pe data din 1.1.2010

Anunțurile utilizatorului

Raportare

Acceptăți în

Teren intravilan investiții în Sebes-Alba zona Kronospan

Sebes, Județ Alba Adăuga la 15-26, 5 iunie 2019. Numar anunt: 12605539

Amplasament

Promovarea proiectului Actualizarea anunțului

Ofertă de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafață teren	11.600 m ²		

Vand teren intravilan în localitatea Sebes-Alba.

Terenul se află în zona industrială la ieșirea din Sebes spre Luncaviș.

Are o suprafață de 11600 mp (57m deschidere în circumferință).

Vicini: autostrada Sibiu - Oradea, calea ferată, Kronospan și râul Sebes.

Calea de acces este în construcție.

Utilitățile sunt în zonă: Apă, Gaz, electricitate, Canalizare, Acces rutier, Telefon

Hai în aplicație

Prin folosirea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosești modulele noastre și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalității conținutului nostru. În vederea asigurării confidențialității și a protecției datelor personale, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește politica de protecție a datelor

ANEXA 2 – STUDIU DE PIATA CU VALORI DE PIATA MINIMALE CONSEMNALE PE PIATA IMOBILIARA DIN MUNICIPIUL SEBES – VALABILE PENTRU ANUL 2019

2019		VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUDETEL ALBA
		CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp
URBANA		1200
RURALA		1000
		Terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 60 lei/mp.

Valoriile pentru SPAȚIILE comerciale, industriale, birouri, hoteliere, GARAJE SI ALTE SPATII de mai sus, se vor REDUCE pentru localitățile aparținătoare astfel: pentru PETREȘTI ȘI LANCRĂM cu 20% și pentru RĂHĂU cu 50 %				
TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	130	110	80	45
♦ Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor din intravilan se vor diminua cu 50 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SEBES	4	3	5	5	5	0,4
Lăncrăm	3	1,5	4	4	4	
Petrești						
Răhău						
	2	1,5	3	3	3	

ANEXA 3 – EXTRASE DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

CARTE FUNCARA NR. 80867 Comuna/Ores/Municipiu: Sebes

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

Nr. Cartea	7666
Tab	16
Luna	05
Anul	2015

TEREN extravilan
 Adresa:

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. crt.	Nr. cadastral / Hrisopografie	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	80867	3.668	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri private ale dreptului de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3668 / 16.03.2015	Act administrativ nr. 241, din 30.10.2014, emis de Consiliul Local al Municipiului Sebes	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Laga, data actuala 1 / 1	
	1) MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat	
		poziție transcrie din CF 80598/ Sebes, inscrie prin incheierea nr. 17034 din 24/11/2014.

C. Partea III. SARCINI

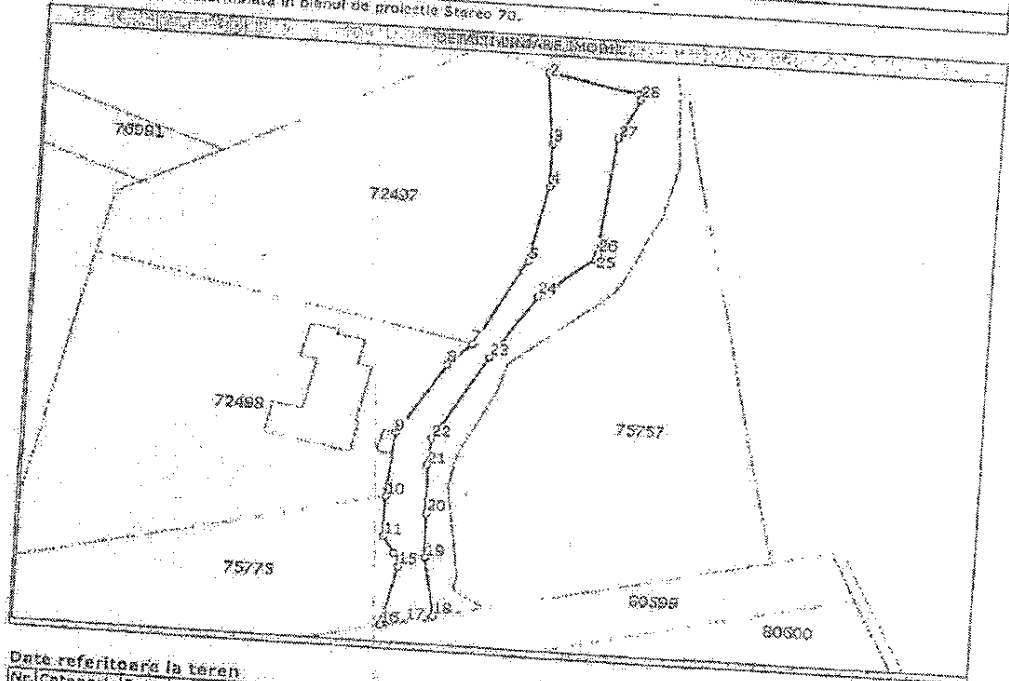
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantare si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

PRIMĂRIA SEBES

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
80867	3.686	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren:

Nr. Categorie Intra crt. folosinta vilan	Suprafata (mp)	Nr. Lata	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1 Reproducibil NV	3.686	-	-	-	NEIMPRIMUIT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	32,4
2	4	17,0
4	6	38,1
6	8	12,2
8	10	27,0
10	12	7,8 ***
12	14	3,3
14	16	24,7
16	18	3,4
18	20	17,8
20	22	11,2
22	24	30,3
24	26	2,4

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
2	3	29,2
3	5	31,6
5	7	1,1
7	9	33,2
9	11	15,9
11	13	0,1
13	15	3,1
15	17	15,7
17	19	24,1
19	21	29,8
21	23	39,1
23	25	25,3
25	27	47,1

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

Lungime Segmente:

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment "n" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "n" (m)
27	28	17,8	29	1	2,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stareo 70 si sunt rotunjite la 18 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AB047419/15-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18/06/2015

Asistent-registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

Data eliberării,
18 IUN 2015

(puncte si semnatura)

Referent,

(puncte si semnatura)

OPRITESCU ALEXANDRU

(puncte si semnatura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

CARTE FUNCIARA NR. 80869 Comuna/Oras/Municipiu: Sebes

Nr. cerere	7667
Zona	16
Luna	06
Anul	2015

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	80868		6.661	

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinta
3650 / 15.03.2015			
Act administrativ nr. 343, din 30.10.2014, emis de Consiliul Local al Municipiului Sebes			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1 / 1		
	1) MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat		A1
			poziție transcrisă din CF 60598/ Sebes, înscrisă prin încheierea nr. 17934 din 29/11/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dăruirea/mirarea dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

PRIMARIA SEBES

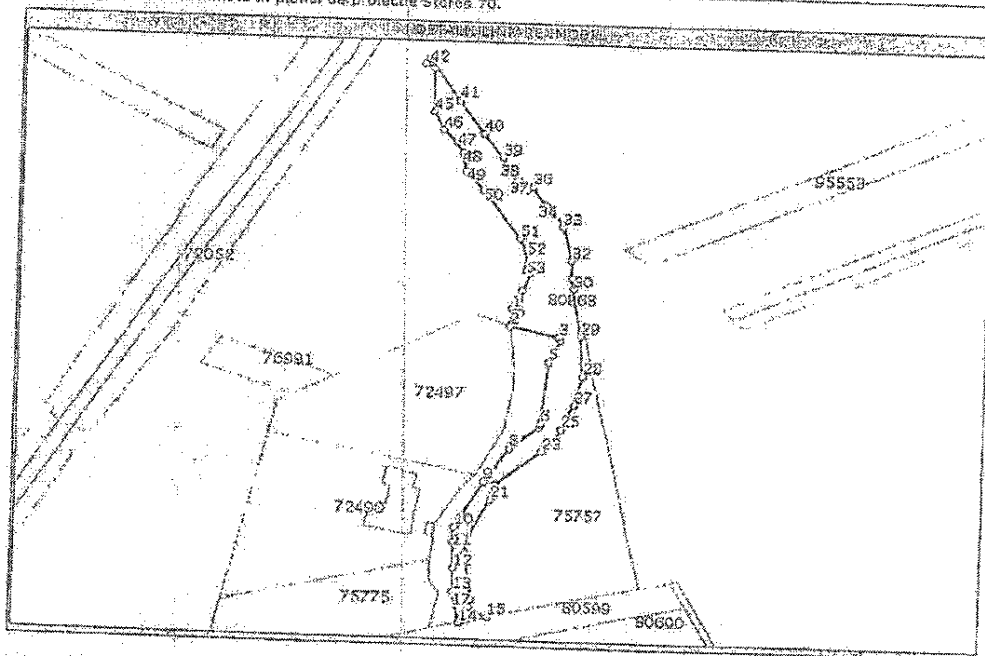
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

ANEXA

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
80868	8.661	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sieros 70.



Date referitoare la teren

Nr. Categoria Intra- cti folosinta teren	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografie	Observatii / Referinta
1 Reproducib. NU	8.661				NEIMPREJMIAT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	13,3
2	3	17,8
3	4	23,3
4	5	11,2
5	6	24,1
6	7	4,5
7	8	14,0
8	9	40,2
9	10	9,8
10	11	29,9
11	12	13,3
12	13	8,4

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
13	14	32,4
14	15	47,1
15	16	30,3
16	17	19,6
17	18	18,9
18	19	5,8
19	20	29,6
20	21	9,2
21	22	10,4
22	23	35,1
23	24	25,7
24	25	16,7

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
25	26	2,3
26	27	2,4
27	28	39,1
28	29	17,8
29	30	9,5
30	31	36,1
31	32	11,5
32	33	11,6
33	34	22,2
34	35	8,7
35	36	11,5
36	37	4,3

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

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
37	38	10,5
40	41	29,8
43	44	5,1
46	47	12,7
49	50	18,9
52	53	15,0
55	56	16,8

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
38	39	18,5
41	42	36,6
44	45	37,7
47	48	9,4
50	51	43,1
53	54	3,2
56	1	5,7

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
39	40	21,8
42	43	4,9
45	46	15,0
48	49	13,9
51	52	10,1
54	55	15,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. AB047420/16-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18/06/2015.

Asistent-registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

Referent,

Data eliberării,
18/06/2015.

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)

SECRETAR GENERAL



RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL SEBES

SUPRAFATA TEREN EVALUAT : 10.300 mp

IMOBILIARA – EXTRAVILAN - ARABIL

Tipul proprietății : C.F. 80052 – Sebes – Lancram, S = 2.900mp

C.F. 80038 – Sebes – Lancram, S = 7.400mp

Proprietar : MACARIE VASILE si MACARIE EMILIA

Client : MUNICIPIUL SEBES

Destinatar : MUNICIPIUL SEBES

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ : 717.000 LEI

Data evaluării : 14.06.2019

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

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip TEREN EXTRAVILAN ARABIL situat în Municipiul Sebes – Lancram, CARTE FUNCİARA NR. 80038 și CARTE FUNCİARA NR. 80052, în suprafața totală de 10.300 mp.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru tranzacționare – vânzare/schimb pentru „Teren neproductiv CAD 184”, proprietar MUNICIPIUL SEBES – domeniul privat și teren arabil aflat în proprietatea lui Macarie Vasile și Macarie Emilia.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă este suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între părți aflate în cunoștința de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

Prezentă lucrare se adresează MUNICIPIULUI SEBES în calitate de Client și în calitate de Destinatar.

OPINIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ (ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ANALIZATE ESTE :

Nr. crt.	CARTE FUNCİARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80038	CAD 1868/1	Municipiul Sebes - Lancram	7.400	515.100	109.067
2	80052	CAD 2059	Municipiul Sebes - Lancram	2.900	201.900	42.750
			TOTAL	10.300	717.000	151.817

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

➤ valoarea a fost exprimată și este valabilă ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei (mai – iunie 2019)

➤ cursul de schimb LEI/EUR (B.N.R.) considerat la data evaluării de 14.06.2019 este de 4,7228 LEI/EUR

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

➤ valoarea este o predicție

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,

Ing. Henegar M. Florin

Membru titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR / EPI EBM



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare este întocmit în scopul estimării valorii de piață a terenului extravilan arabil pentru tranzacționare – vânzare/schimb și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

TIPUL VALORII ESTIMATE

Metodologia de calcul a a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018.

În această ipostază, se poate apela la estimarea unei valori de piață definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018 :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În această ipostază, se poate apela la estimarea unei valori juste așa cum este ea definită :

Valoarea justă este suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunavoie între părți aflate în cunoștința de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

Având în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare va estima valoarea minimală de piață a proprietății imobiliare.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei (mai – iunie 2019), dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data elaborării raportului este data de 14.06.2019.

Data evaluării este data de 14.06.2019.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la partile care derivă din punct de vedere legal acest drept.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă raportul de evaluare este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul angajat într-o acțiune de evaluare are obligația de a nu dezvălui angajarea lui de către client unor terțe persoane, precum și obligația de a nu dezvălui rezultatele evaluării fără permisiunea scrisă și prealabilă a clientului său, fără să fie obligat de o procedură juridică.

Evaluatorul nu a utilizat informațiile obținute pe parcursul activității, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, personal sau prin intermediul unei terțe persoane.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial în documente circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018, în vigoare la data de

referință, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

IPOTEZE SI CONDITII SPECIALE

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

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

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

Ipoteze și Condiții speciale:

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării și care pot influența opiniile exprimate în acest raport
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către Client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Evaluatorul a utilizat extrase de carte funciară puse la dispoziție de către Client
- Evaluatorul a identificat bunurile ; suprafețele terenului au fost preluate din informațiile transmise de Client fără a se efectua măsurători suplimentare ; locațiile indicate și limitele proprietăților indicate de Client se consideră a fi corecte
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de Client și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare de plată minimă a terenului intravilan identificat și descris în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate)
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării

VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

PREZENTAREA DATELOR

DOCUMENTARE

Pentru realizarea raportului de evaluare au fost folosite următoarele informații:

- A. Datele de identificare ale proprietății evaluate
 - Identificare fizică pe teren
 - Documentele care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării au fost puse la dispoziție de către Client
 - Suprafața terenului a fost preluată din informațiile furnizate de Client
 - Incadrarea în tipul de teren a fost preluată din informațiile furnizate de Client
- B. Informații la care are acces evaluatorul:
 - Date privind piața imobiliară locală
 - Baza de date a evaluatorului
 - Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018
 - Studiu de piață cu valori de piață minimale consemnate pe piața imobiliară din județul Alba, valabile pentru anul 2019

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Documente si informatii puse la dispoziție de Client :
- EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

IDENTIFICAREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară care se evaluează este următoarea :

- Teren EXTRAVILAN ARABIL cu o suprafață totală de 10.300,00 mp, format din două loturi de teren lipite, un lot în suprafață de 7.400mp și un lot în suprafață de 2.900mp.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE JURIDICĂ

Terenul evaluat este identificat prin EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE în care sunt consemnate următoarele date :

- Cartea funciara Nr. 80038 Sebes ; TEREN Necunoscut ; Adresa : Loc. Sebes, Jud. Alba ; Nr. Crt. A1 ; Nr. Cadastral/Nr. Topografic : CAD 1868/1 ; Suprafață : 7.400mp ; Date referitoare la teren : arabil ; PROPRIETAR : MACARIE VASILE și MACARIE EMILIA ; INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI ; NU SUNT
- Cartea funciara Nr. 80052 Sebes ; TEREN Necunoscut ; Adresa : Loc. Lancram, Jud. Alba ; Nr. Crt. A1 ; Nr. Cadastral/Nr. Topografic : CAD 2059 ; Suprafață : 2.900mp ; Date referitoare la teren : arabil ; PROPRIETAR : MACARIE VASILE și MACARIE EMILIA ; INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI ; NU SUNT

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotece care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

EXTRASELE DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE pe care evaluatorul l-a avut la dispoziție sunt prezentate în ANEXE.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea subiect se situează în municipiul Sebes - Lancram, jud. Alba, langa fabrica de bere ALBACHER

apartinand BORSEC S.A.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

EVALUAREA PROPRIETATII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de tipul clădirilor și de amplasarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară – teren extravilan arabil. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată la terenul intravilan include:

- Metoda comparației

SURSE DE INFORMARE

- site-uri specializate
- mass-media locală
- baza de date a evaluatorului
- Informații transmise de Client.

ABORDAREA PRIN COMPARATII

Evaluarea efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

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 cu terenuri efectuate în zonă¹.

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 terenul "de evaluat" și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Oferte :

- teren în suprafața de 4.387mp, oferta de vânzare de 87.740EURO, rezultând un pret de 20EURO/mp, localizat în Municipiul Sebes, în zona industrială direcția spre Sibiu
- teren în suprafața de 31.675mp oferta de vânzare de 538.475EURO, rezultând un pret de 17,00EURO/mp, localizat în Municipiul Sebes - Lancram, zona Borsec
- teren în suprafața de 11.600mp oferta de vânzare de 200.000EURO, rezultând un pret de 17,24EURO/mp, localizat în Municipiul Sebes, zona industrială Kronospan

FISA COMPARATII TEREN

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
TEREN EXTRAVILAN ARABIL	Lancram	Sebes-Zona ind. Spre Siblu	Sebes-Zona Borsec	Sebes-Zona Kronospan
Suprafața (mp)	extravilan 10.300	extravilan 4.387	extravilan 31.675	extravilan 11.600
Front stradal (mp)	0	0	0	0
DATA OPERTEI		jun. 19	jun. 19	jun. 19
Pretul de Vânzare (EUR/mp)		€ 20,00	€ 17,00	€ 17,24
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corecție pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 20,00	€ 17,00	€ 17,24
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale		similara	similara	similara
Corecție pentru Restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 20,00	€ 17,00	€ 17,24
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 20,00	€ 17,00	€ 17,24
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare		-10,0%	-15,0%	-10,0%
Corecție pentru condiții de vânzare		-€ 2,00	-€ 2,55	-€ 1,72
Pret corectat (EUR/mp)		€ 18,00	€ 14,45	€ 15,52
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 18,00	€ 14,45	€ 15,52
6 LOCALIZARE				
Localizare		-10%	0%	-5%
Corecție pentru localizare		-€ 1,80	€ 0,00	-€ 0,78
Formă, raport dimensiuni, construcție		0%	0%	0%
Corecție pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 16,20	€ 14,45	€ 14,74
7 CARACTERISTICI FIZICE				
Regim înălțime-diferență procentuală, acces		0%	0%	0%
Corecție pentru regim de înălțime, acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 16,20	€ 14,45	€ 14,74
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități disponibile în apropiere		similar	similar	similar
Corecție pentru utilități disponibile	apa, canalizare, gaz, curent	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 16,20	€ 14,45	€ 14,74
9 ZONAREA				
Zonarea	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corecție pentru zonare		0,0%	0,0%	0,0%
Pret corectat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 16,20	€ 14,45	€ 14,74
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecție pentru Cea mai bună utilizare		0,0%	0,0%	0,0%
Pret corectat (millei)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 16,20	€ 14,45	€ 14,74
Pret corectat (€/mp)		€ 16,2	€ 14,5	€ 14,7
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 3,80	-€ 2,55	-€ 2,50
	(procentual)	-19%	-15%	-15%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,80	€ 2,55	€ 2,50
	(procentual)	19%	15%	15%

Valoarea de piață a terenului, estimată prin aplicarea metodei comparației directe, este de 14,74EUR/mp.

Având în vedere considerentele de mai sus, valoarea totală de piață estimată a terenului este de :

Nr. crt.	CARTE FUNCIARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafată (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80038	CAD 1868/1	Municipiul Sebes - Lancram	7.400	515.144	109.076
2	80052	CAD 2059	Municipiul Sebes - Lancram	2.900	201.881	42.746
			TOTAL	10.300	717.025	151.822

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ (ROTUNJITĂ) ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ANALIZATE ESTE :

Nr. crt.	CARTE FUNCIARA	Nr. Cad. Nr. Top.	Adresa	Suprafată (mp)	Valoare de piață estimată (LEI)	Valoare de piață estimată (EUR)
1	80038	CAD 1868/1	Municipiul Sebes - Lancram	7.400	515.100	109.067
2	80052	CAD 2059	Municipiul Sebes - Lancram	2.900	201.900	42.750
			TOTAL	10.300	717.000	151.817

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

- valoarea a fost exprimată și este valabilă ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei (mai - iunie 2019)
- cursul de schimb LEI/EUR (B.N.R.) considerat la data evaluării de 12.06.2019 este de 4,7229 LEI/EUR
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,

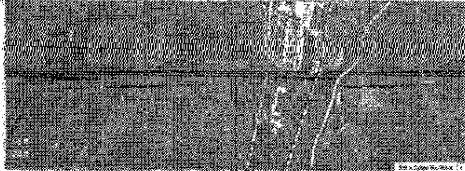
Ing. Henegar M. Florin
Membru titular ANEVAR
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM



ANEXE

1. OFERTE DE VANZARE
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

ANEXA 1 – OFERTE DE VANZARE



25 000 €

[Contact prin Storya.ro](#)

[07XX XXX XXX](#)

R9872 Teren extravilan (fara comision)

Sebes, Județ Alba · Adăugat la 17.06.2019, Număr anunț 137987241

[Imagina](#) [Mapa](#)

[Procedura anunț](#) [Actualizare anunț](#)

Clienți de **Agente** **Extravilan / extravilan** **Extravilan**

Suprafața utilă **9 700 m²**

Proprietatea este situată în extravilanul localității Sebes, în aproximativ 6 km de centrul localității, la intersecția DN 1 (E51) cu DC 670C, drum de acces spre com. Rădău, într-o zonă cu construcții destinate servitiilor. Terenul are o suprafață de 9700mp având forma trapezoidală, cu deschideri de 38m la DN1 și 144m la DC 670C. Toate utilitățile sunt prezente la limita proprietății.

Daniel Jordan
Pe site din febr 2019

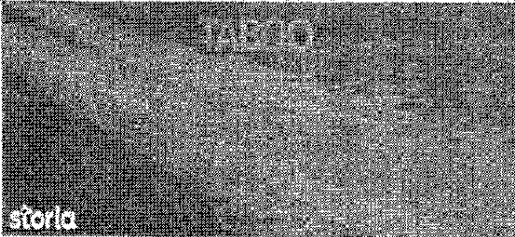
[Anunțurile utilizatorului](#)

[Raportează](#)

[Hăi în aplicație](#)

Anunțuri publicate de QTP FastGroup

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți acordăm accesul cu privire la informații personale conținute în acest anunț și la datele personale conținute în acest anunț. În vederea înțelegerii termenilor și condițiilor de utilizare a serviciilor noastre, te rugăm să citești cu atenție termenii și condițiile de utilizare a serviciilor noastre. [Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de informații cu OLX](#)



87 740 €

[Contact prin Storya.ro](#)

[07XX XXX XXX](#)

storia

Teren extravilan de vânzare în Sebes zona industrială

Sebes, Județ Alba · Adăugat la 14.04.2019, Număr anunț 179852205

[Imagina](#) [Mapa](#)

[Procedura anunț](#) [Actualizare anunț](#)

Clienți de **Agente** **Suprafața utilă** **4 387 m²**

Teren extravilan de vânzare în Sebes, zona industrială, județul Alba, la doar 15 m de drumul național DN 15, cu o suprafață de 4387 mp, cu deschideri la strada asfaltată de 160 metri lățime.

Iosif Cosmin
Pe site din febr 2019

[Anunțurile utilizatorului](#)

[Hăi în aplicație](#)

Pentru utilizarea serviciilor noastre, îți acordăm accesul cu privire la informații personale conținute în acest anunț și la datele personale conținute în acest anunț. În vederea înțelegerii termenilor și condițiilor de utilizare a serviciilor noastre, te rugăm să citești cu atenție termenii și condițiile de utilizare a serviciilor noastre. [Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de informații cu OLX](#)

TEEN DE VÂNZARE ÎN SEBES

177 000 €

OMV Petrom SA vinde teren extravilan situat în Sebes, Urmasul Dăii, jud. Alba.

Suprafața teren: 76 434 m²

Acte complete: cadastru, întabulare.

Suprafața de teren 76434mp.

Pentru detalii va rugăm să ne contactați.

Telefonul pentru fi contactat în intervalul orar 10-18, de luni până vineri.

Anunțuri publicate de OMV Petrom

Anunțul Teren de vânzare în Sebes-OMV Petrom SA este adăugat de pe Stora.ro.

Contact prin Stora.ro

Sebes, judet Alba

Vădăp-harta

OMV Petrom

Pe sâmb 26 aug 2016

Anunțurile utilizatorului

Amintiri

Hai în aplicație

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim modulele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru. În vederea asigurării confidențialității, a funcționării de publicitate și a protecției sistemelor noastre, precum și în scopul utilizării noastre interne. Află mai multe detalii

Clicând aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate ale OLX

Vand teren agricol Sebes

1 €

Vand teren agricol

Sebes, judet Alba

Adresa: La 1600, 5 tone ZMM, Mănușarieni, 104491359

Suprafața teren: 10 400 m²

Proprietar

Extravilan / extravilan

Extravilan

Suprafața teren: 10 400 m²

Vand teren agricol, 10400mp, poziționat la Vădu Roșu, zona Rapa Roșie Sebes.

Andreea

Pe sâmb 26 iul 2016

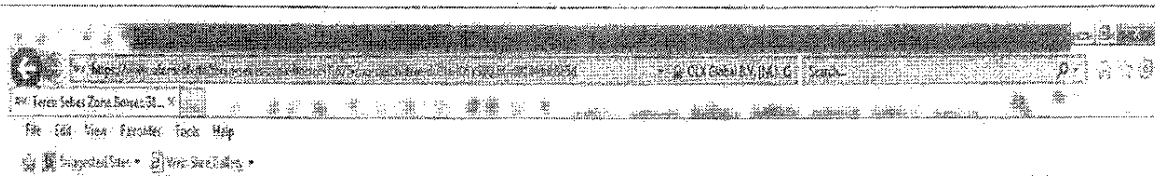
Anunțurile utilizatorului

Amintiri

Hai în aplicație

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim modulele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru. În vederea asigurării confidențialității, a funcționării de publicitate și a protecției sistemelor noastre, precum și în scopul utilizării noastre interne. Află mai multe detalii

Clicând aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate ale OLX



538 475 €

negotii

Teren Sebes Zona Borscei 31675 Mp, deschidere dubla

Sebes, Judet Alba Adaugat La 0747, 6 Iunie 2019, Valoarea anunt: 1031658.29

[Anuntat](#) [Anuntat](#)

[Proiectare si executie](#)

[Actualizarea anuntului](#)

Ofertă de

Agentie

Extensibil / Indefinit

Indefinit

Suprafata utila

31675 m²

Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala Borscei, in tre Sebes si Albia Iulia
Suprafata

31675 mp, deschidere aprox 150 m la drum secundar, toate
utilitatile + o constructie pe teren de 320 mp P+1, compartimentata
pentru birouri, la gr. 7 camere.

Idéal pentru toate industriile, productie, depozitare, reprezentanta etc.

Preț la 7 euro/mp impoz

Mai multe oferte pe site Agentiei Best Invest Imobiliare Sebes

Anunturi publicate de: Best Invest Imobiliare

Contact prin Storia.ro

0747 400 400 - 400 400



Razvan Hudrea

Prezentat de la 2013

Anunturi imobiliare

Reportare



Hai in aplicatie

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acceptul în privința folosirii modulelor cookie și a altor tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.
În vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției activelor noastre, precum și în vederea utilizării noastre interne. Află mai multe detalii
Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate și OI X

Anuntat



42 759 lei

Contact prin Storia.ro

0234 400 400 - 400 400



Ramona Urjuma

Prezentat de la 2013

Anunturi imobiliare

Reportare



De vanzare teren extravilan-Licitatie publica

Sebes, Judet Alba Adaugat La 0650, 5 Iunie 2019, Valoarea anunt: 1815475.03

[Anuntat](#) [Anuntat](#)

[Proiectare si executie](#)

[Actualizarea anuntului](#)

Ofertă de

Agentie

Suprafata utila

4 500 m²

Adresa Imobil: Sebes, strada Progresului (prolungire) FN, Judet Alba. Carte funciara 35562.

Tip Imobil: teren extravilan.

Suprafata totala 4.500 mp.

Deschidere de 23 metri la drum de sat.



Hai in aplicatie

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acceptul în privința folosirii modulelor cookie și a altor tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.
În vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției activelor noastre, precum și în vederea utilizării noastre interne. Află mai multe detalii
Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește preferințele de publicitate și OI X

Anuntat



200 000 €

Netatut

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX Arata telefon

Teren intravilan investitii in Sebes-Alba zona Kronospan

Sebes, Judet Alba Adreap: Lu 1479, 5 Iunie 2018, Numar anunt: 12609557

[Pachete](#) [Oferte](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferta de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	11.600 m²		

Vand teren intravilan in localitatea Sebes, Alba:
Terenul se afla in zona industriala la iesirea din Sebes spre Ilocaam.
Are o suprafata de 11600 mp (57m deschidere la drum).
Vechi : autostrada Sibiu - Drobeta, caldă fierată, Kronospan si mai Sebes.
Cămin de acces este în construcție.
Utilitățile sunt în zonă: Apa, Gaz, Electricitate, Canalizare, Acces rutier, Telefon.

Janos Andrei
Pe site din Iul 2018

[Anunturile salarizatorului](#)

[Raportaza](#)

[Hai in aplicatia](#)

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosești module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii [Clică aici](#) pentru a modifica setările la care se potrivește partenerii de publicitate și GLK

[Acceptă & încheie](#)

0835
14.06.2018

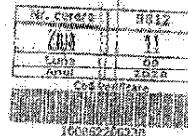
ANEXA 2 – EXTRASE DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80052 Sebeș



TEREN Necunoscut

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 25554 Sebeș - Lencrâm

Adresă: Loc. Lencrâm, Jud. Alba

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD-2059	2.900	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3735 / 06/07/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare, Nr. 1745/2006 emis de BNP Burz Olimpia;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobândit prin	
Convenție, cota actuală 3/1	A1
1) MACARIE VASILE, căsătorit cu	
2) MACARIE EMILIA, născută MUNTEAN	
OBSERVAȚII (proveniență din convenția CF 25554 Sebeș - Lencrâm)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

MACARIE VASILE și EMILIA

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare online la adresa epy.ancdp.ro

Pagina 1 din 2

Formular Versiune 1.2

Carte Funciară Nr. 80052-Comuna/Oras/Municipiu: Sebes
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren			Observații / Referințe
Nr. Cadastral	Suprafața (mp)*		
CAD: 2059	2.900		

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Scara 1:100.

DETALII UNIMARE MOBIL	
(Isometria pe teren este însoțită de planșă și sit).	

Date referitoare la teren							Observații / Referințe
Nr. crt.	Categorie	Intra-urban	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	
1	areabil	-	2.900		162/2		

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea sa către notarul public a actelor juridice prin care se stinge drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 100 RON, - Chitanța internă nr. 273359/13-09-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:

11-09-2018

Data eliberării:

11 SEP 2018

Asistent Registrator
 CLAUDIU ALIN DRINCENIU



(semnătură și semnătură)

Referent:

(semnătură și semnătură)

CLAUDIU ALIN DRINCENIU
 Asistent Registrator

MACARE VASILE B. ENILIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80038 Sebeș

Nr. carte	9811
Zona	11
Lot	09
Anul	2018



TEREN Necunoscut

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 25406 Sebeș-Lancrăm

Adresa: Loc. Sebeș, jud. Alba

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	CD: 1868/1		2.400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3200 / 09/06/2006	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 142B/2006 emis de BNP Burz Olinsolui;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MACARIE VASILE, c.s., cu	
2) MACARIE EMILIA, născ. Muntean,	
OBSERVAȚII (proveniență din contractul CF 25406 Sebeș-Lancrăm)	

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

MACARIE VASILE & EMILIA

Carta Funciară Nr. 80038 Comuna/Oras/Municipiu: Sebes
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren			Observații / Referințe
Gr. cadastral	Suprafața (mp)		
CAO: 1860/1	7.400		

* Suprafața este determinată în planul de proiecția SCreo 78.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest teren este în conformanță cu planul de proiecția SCreo 78.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	7.400	-	119/1/1	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr. 279380/11-09-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
 11-09-2018

Data eliberării,
 11-09-2018

11. SEP. 2018



Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU
 (porna și semnătură)

Referent,

(porna și semnătură)

OPRITESCU ALEXANDRU
 Asistent registrator

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Conilier local, **RODEAN IOAN**

[Signature]



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

[Signature]