

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.136/2020

privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării terenului în suprafață de 168 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în CF nr. 86455 Sebeș, situat administrativ în Sebeș, b-dul. Lucian Blaga, nr. 80 și notificarea constructorului de bună-credință cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către aceasta

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba,

Întrunit în ședință ordinară în data de 28.05.2020, ora 10,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării terenului în suprafață de 168 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în CF nr. 86455 Sebeș, situat administrativ în Sebeș, b-dul. Lucian Blaga, nr. 80 și notificarea constructorului de bună-credință cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către aceasta;

Văzând:

- H.C.L. nr. 352/2019 privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 168 mp. aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în CF. nr. 86455 Sebeș, situat administrativ în Sebeș, b-dul. Lucian Blaga, bl. 80, în extinderea spațiului comercial, care face obiectul Contractului de concesiune cu MEVI S.R.L. nr. 51/12158/09.06.2004;

- Contract de concesiune nr. 51/2004;

- CF. nr. 86455 Sebeș din 10.09.2019;

- Fișă obiect patrimoniu - domeniul privat, nr. inv. 80766.03;

- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 23514/20.03.2020;

- Autorizație de construire nr. 111 din data de 29.05.2012 emisă de Primăria Municipiului Sebeș;

- Referatul de aprobare nr.29956/06.05.2020 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate nr.29957/06.05.2020 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.30269/13.05.2020 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă, raportul de specialitate nr.30264/131/08.05.2020 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.30271/21.05.2020 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.327/2020 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.328/2020 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 145/2019 privind aprobarea documentației cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de Cadastru și Carte Funciară a imobilului teren "drum" în suprafață de 168 mp, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, b-dul. L. Blaga, bloc 80, jud. Alba;

- Prevederile Art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) – același articol - din O.U.G. nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ;

- În considerația dispozițiilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată;

- În conformitate cu prevederile Art. 364 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, referitoare la excepțiile de la regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat;
- În baza art.139din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare referitor la stabilirea prețului de vânzare a terenului în suprafață de 168 mp. înscris în CF 86455 Sebeș, cad. 86455, situat administrativ în Sebeș, b-dul. Lucian Blaga, nr. 80, jud. Alba, în extinderea spațiului comercial bl. 80, teren ce face obiectul Contractului de concesiune nr. 51/2004 cu S.C. MEVI S.R.L. conform Anexei 1 – parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. Transferul proprietății se va efectua în baza unui contract autentic încheiat între părți cu plata de către S.C. MEVI S.R.L., în favoarea Municipiului Sebeș a sumei de **119.500 lei, fără TVA.**

Art. 3. Se aprobă condițiile de vânzare a terenului identificat la Art.1, după cum urmează:
a - plata se va face în lei la prețul stabilit la art. 2 în termen de 5 zile de la data încheierii contractului de schimb, încheiat în formă autentică;

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

c – achitarea debitelor datorate către bugetul local al Municipiului Sebeș;

d – toate cheltuielile notariale legate de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

Art. 4. Contractul de concesiune nr. 51/2004 va înceta începând cu ziua imediat următoare efectuării integrale a plății referitoare la terenul identificat la Art. 1.

Art. 5. În vederea exercitării dreptului de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, prevăzut la Art. 364 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se va notifica proprietarul /constructorul de bună-credință al construcției edificate pe terenul care face obiectul vânzării, urmând ca S.C. MEVI S.R.L. să își exprime opțiunea de cumpărare a terenului în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu și Transport, Direcției Venituri și Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă.

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

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului municipiului Sebeș
- Viceprimarului municipiului Sebeș
- Arhitectului șef

- Direcția Venituri
- Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- S.C. MEVI S.R.L.

Sebeș la 28.05.2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN ADRIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	19
Pentru	15
Împotrivă	-
Abțineri	4

2ex.MO/CV/CG conține 3 pagini și anexă

Pagina 3 din 3

Anexa la HCL 136/2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Sebeș, str. Lucian Blaga, jud. Alba

Proprietar: **Domeniul Privat al municipiului Sebeș**

Client: **Municipiul Sebeș**

MARTIE 2020

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan** situat în Sebeș, str. Lucian Blaga, jud. Alba, în locația Belvedere, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș Domeniul Privat, în suprafață de 168 mp, intabulat în CF 86455 Sebeș, în scopul vânzării 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 aleile pietonale ale str. Lucian Blaga.

Terenul este situat în intravilanul localității, într-o zonă rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente și spații comerciale la parter de bloc. În prezent zona este în stagnare.

Construcția existentă pe teren (terasă acoperită) aparține unui alt proprietar, aceasta nefiind inclusă în prezenta evaluare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară al terenului. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului. La inspecția efectuată în data de 17.03.2020 nu a fost prezent niciun reprezentant al proprietarului.

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

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).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 20 martie 2020 o valoare de piață de:

V = 79.000 lei (șaptezecișinouămii)

echivalent **16.309 euro** la cursul de 1 euro = 4,8440 lei valabil în 20.03.2020

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

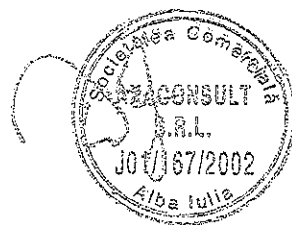
Valorile menționate nu includ TVA.

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

ALBA IULIA

20.03.2020

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

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

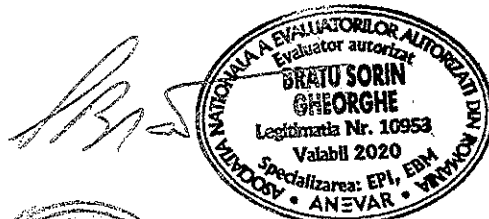
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

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. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec.. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Construcția existentă pe teren aparține altui proprietar decât acela al terenului.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nicio 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 niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- 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 nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** în suprafață de 168 mp, cu destinație comercială (conform specificului zonei și construcției edificate pe teren), amplasat în Sebeș, str. Lucian Blaga, jud. Alba, în locația Belvedere.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea 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 al Domeniului Privat al Municipiului Sebeș 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).

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 100 – Cadru General**. Conform acestuia **valoarea de piață** 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 2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2020, data inspecției fiind 17.03.2020, iar data efectivă a stabilirii valorii 20.03.2020.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,8440 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 Bozdog Dumitru Flaviu în data de 17.03.2020, din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

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:

- Reprezentanții proprietarului 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Valabilitatea raportului

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste 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 are suprafață totală de 168 mp, cu front de 13,72 m, este situat în Sebeș, str. Lucian Blaga, jud. Alba, în locația Belvedere. Zona de amplasare este mixtă, rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente și spații comerciale la parter de bloc. În prezent zona este în stagnare.

Construcția existentă pe teren (terasă acoperită) aparține altui proprietar decât acela al terenului, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

2.1.2. Accesul

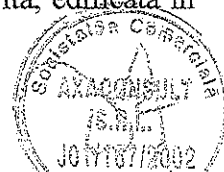
Accesul la proprietate se poate face din aleile pietonale (modernizate cu dale din beton) ale str. Lucian Blaga.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 86455 Sebeș, nr. cad. 86455 – curți construcții intravilan – 16 mp, nr. cad. 86455-C2 – terasă acoperită, edificată în



anul 2012, având o suprafață construită la sol de 168 mp și regim de înălțime parter, proprietar Municipiul Sebeș Domeniul Privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 145 din 27/06/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act administrativ nr. Adeverință nr. 58860 din 05/07/2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act normativ nr. Hotărârea nr. 974 din 25/09/20002 emis de Guvernul României, Act administrativ nr. Adeverință nr. 52092 din 06/06/2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. CF nr. 8593/08.07.2019 și S.C Mevi S.R.L. în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act administrativ nr. 70587 din 04.09.2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 13091/10.09.2019.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate DEPLIN al Domeniului Privat al Municipiului Sebeș 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. Construcția existentă pe teren aparține altui proprietar decât acela al terenului și aceasta nu a fost evaluată.

2.1.5. Prezentarea clientului

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

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr



mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare 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 revenire a piețelor atât ca și număr de tranzacții, cât și ca și valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone mixte, rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente și spații comerciale la parter de bloc. Acești factori, dar și faptul că zona de amplasare este una centrală, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială sau comercial-rezidențială din centrul sau din zonele mediane ale localității, luând în considerare oferte privind terenuri din municipiul Sebeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor comerciale intravilane amplasate în zonele centrale ale municipiului Sebeș.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

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

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

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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



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

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

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

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

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

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona municipiului Sebeș;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale;
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

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

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

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

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

La nivelul Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare de mici dimensiuni (locuințe individuale sau tip duplex) sau persoane juridice pentru amplasarea de spații comerciale în zone cu vad comercial bun.

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

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această 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 revenire a piețelor imobiliare atât ca și valori de tranzacționare, cât și ca număr de tranzacții.

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

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

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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 35-100 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un lot de 168 mp, lot deja concesionat și ocupat de un spațiu comercial – terasă acoperită;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis edificarea unei construcții comerciale (terasă acoperită);
- fezabilă financiar – costul de achiziție a terenului poate fi amortizat într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții comerciale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților, specificul actual și vadul comercial al zonei, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea comercială este cea mai favorabilă.



3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

3.2.1. Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenurilor etc.;
- informații privind piața imobiliară a Municipiului Sebeș;
- 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

4.2.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este teren intravilan, are suprafața totală de 168 mp, cu front de 13,72 m, cu formă regulată, topografie plană, amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie și gaz metan), accesul fiind posibil din aleile pietonale ale str. Lucian Blaga.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Lucian Blaga	str. Răstoacă	str. Călărași	str. Aviator Olteanu
Data	mar.20	mar.20	mar.20	iun.11
Suprafața (mp)	168	320	4.484	187
Preț de vânzare (eur/mp)		65	55,75	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	55,75	67,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	55,75	67,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	55,75	67,50
Condițiile pieței	mar.20	mar.20-ofertă (-10%)	mar.20-ofertă (-10%)	28.06.2011 - tranzacție (executare silită) (25%)
Ajustări		-6,50	-5,58	16,88
Preț ajustat		58,50	50,17	84,38
Localizare	str. Lucian Blaga	Mai slab (25%)	Mai slab (25%)	Mai slab (15%)
Ajustări		14,63	12,54	12,66
Preț ajustat		73,13	62,71	97,04
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Neregulată (10%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	6,27	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	168 mp, front 13,72 m	320 mp, front 12 m (20%)	4.484 mp, front 44 m (25%)	200 mp, front 20 m (0%)
Ajustări		14,63	15,68	0,00
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		87,76	84,66	97,04



Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el., apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		87,76	84,66	97,04
Cea mai bună utilizare	Comercial	Rezidențial (10%)	Rezidențial (10%)	Comercial (0%)
<i>Ajustări</i>		8,78	8,47	0,00
<i>Preț ajustat</i>		96,54	93,13	97,04
Ajustare totală netă		31,54	37,38	29,54
% ajustări nete		48,52%	67,05%	43,76%
Ajustare totală brută		44,54	48,54	29,54
% ajustări brute		68,52%	87,07%	43,76%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele A și B au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere); comparabila C a fost ajustată cu 25% deoarece tranzacția a fost efectuată în anul 2011 urmare a unei executări silite;
- Localizare: comparabilele A și B au fost ajustate cu 25%, iar comparabila C cu 15% din cauza faptului că acestea sunt amplasate în zone mai slab cotate decât cea a subiectului evaluării;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: s-a procedat la o ajustare de 10% pentru comparabila B deoarece aceasta are o formă neregulată, comparativ cu subiectul și celelalte două comparabile care au forme regulate;
 - la raport dimensiuni: s-a procedat la o ajustare de 20% pentru comparabila A și de 25% pentru comparabila B, lotul subiect având suprafața mică și front mare raportat la suprafață, valoarea unitară în acest caz fiind mai mare decât a comparabilelor care sunt de suprafețe mai mari și un raport al laturilor nu neapărat favorabil în vederea construirii;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele și subiectul dispunând de toate utilitățile necesare;
- Cea mai buna utilizare: am considerat necesară o ajustare de 10% a comparabilelor A și B deoarece acestea au o utilizare rezidențială, față de lotul evaluat și comparabila C care au o utilizare comercială.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **97,04 euro/mp** – echivalent aproximativ 470,06 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V_{\text{piață}} = 470,06 \text{ lei/mp} \times 168 \text{ mp} \approx \mathbf{78.970 \text{ lei}}$$



3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$V_{\text{piață}} = 78.970 \text{ lei}$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

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

$V = 79.000 \text{ lei (șaptezecișinouămiiilei)}$

echivalent **16.309 euro** la cursul de 1 euro = 4,8440 lei valabil în 20.03.2020

Valorile menționate nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,8440 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:

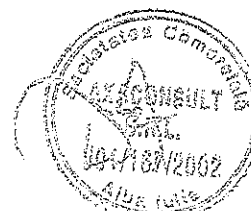
- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în zona centrală a localității;
- construcția existentă pe teren aparține altui proprietar decât acela al terenului și, ca urmare, aceasta nu a fost evaluată;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2020, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

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

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



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

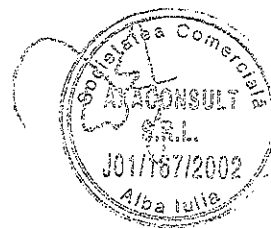
Echipa este următoarea:

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

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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



ANEXE

20 800 €

Neto

20 800 €

Sebes, Județul Alba

Sebes, Județul Alba

Radovan Hudrea

Persoană fizică

Adresa de contact

Exclusiv. Teren Sebes Zona Centrala 320 Mp, Toate Utilitățile

Sebes, Județul Alba Adăugat la 10.40. 10 martie 2020. Număr anunț 167275141

[Vezi pe hartă](#) [Detalii](#)

[Realizăm proiectul](#) [Actualizăm anunțul](#)

Ce oferă **Agentele** **Sebes Zona Centrala** **Interviu**

Suprafață teren **320 m²**

Exclusiv. Teren de vânzare în Sebes, Zona centrala. Str. Rădăuți
 • Suprafață 320 mp, deschidare la drum asfaltat 12 mp, toate utilitățile.
 Pret: 65 euro/ano negociabil

Mai multe oferte pe valoarea Agentei Best Invest Imobiliare Sebes

Anunțuri publicate de Best Invest Imobiliare

Anunț **Exclusiv Teren Sebes Zona Centrala 320 Mp, Toate Utilitățile** este editat de pe Stereato.

250 000 €

Teren 4484 mp Sebes, Zona Centrala, Ideal Ansamblu Locuinte

Sebes, Județul Alba Adresa: Sebes, 50 m de drum, număr de cartă: 125851427

4484 m²

Teren de vânzare în Sebes, Zona Centrala

Suprafata 4484 mp, deschidere la drum 44 m, cu toate utilitatile, ideal constructia ansamblu locuinte.

Preț: 55,75 euro/mp negociabil

Pe lângă oferta pe web-ul nostru Agenția Best Invest înlocuiește Sebes

Anunțul publicat de Best Invest înlocuiește

Anunțul Teren de 4484 mp Sebes, Zona Centrala, Ideal Ansamblu Locuinte, este aprobat de pe 25.04.2020.

A black and white photograph of a large, dark, industrial building with a gabled roof and several chimneys. A tall, thin tower is visible in the background. The foreground is a flat, open area.

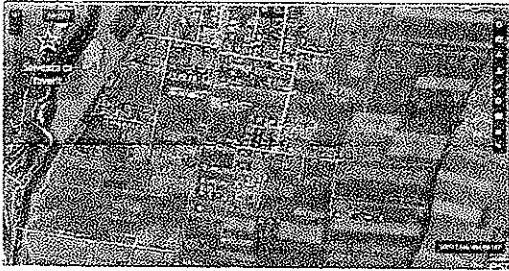
Preț tranzacție: 53.158 lei, rezultând circa 67,50 euro/mp

[illegible]

Unread - amonnu@yahoo x | Europa FM LIVE - Ascult x | Sebes - Terenuri - OLX.ro x | Vand teren intravilan - Petresti x +

obcro/oferta/vand-teren-intravilan-petresti-IDd1Cf8.html#12cac3c23d

Aplazii Imobiliare - P... fofa protectie etala... Magazin de Securita... PC portabil HP 250... e-Mentor - Mentia... Manufacturers, Sup... Branner Used Tract...



44 880 €

Sebes, Judet Alba

Lazar Ilean

Reprezentant

Vand teren intravilan - Petresti

Sebes, Judet Alba | Adresa: La 0205, 12 martie 2020, Numar scut: 197077023

Reprezentant

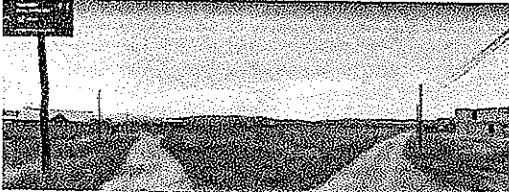
Adresa: La 0205, 12 martie 2020

Client de Proprietar

Scut de 1122 m²

Buna ziua,

Vand teren intravilan, Loc. Petresti (Mun. Sebes), Situatia tehnica cadastrala si juridica actualizata, Denumire la strada 16-52 m, Usor negociabil, 40 curti.



Introduceți aici termenul de căutare

Desktop 2017

Unread - amonnu@yahoo x | Europa FM LIVE - Ascult x | Sebes - Terenuri - OLX.ro x | Teren de vanzare Sebes - OLX.ro x +

obcro/oferta/teren-de-vanzare-IDd1Cf8.html#12cac3c23d

Aplazii Imobiliare - P... fofa protectie etala... Magazin de Securita... PC portabil HP 250... e-Mentor - Mentia... Manufacturers, Sup... Branner Used Tract...



1 lei

Sebes, Judet Alba

Siena

Reprezentant

Teren de vanzare

Sebes, Judet Alba | Adresa: La 0205, 12 martie 2020, Numar scut: 197077023

Reprezentant

Adresa: La 0205, 12 martie 2020

Client de Proprietar

Vand teren de constructii intravilan Sebes si Petresti la suprafata de 420m-pa deschidere la drum 15m.Terenul este situat de strada lastrucului 2m-pa strada lastrucului cu toate utilitatile.

DETALII LA NR.740101076 sau 747377069



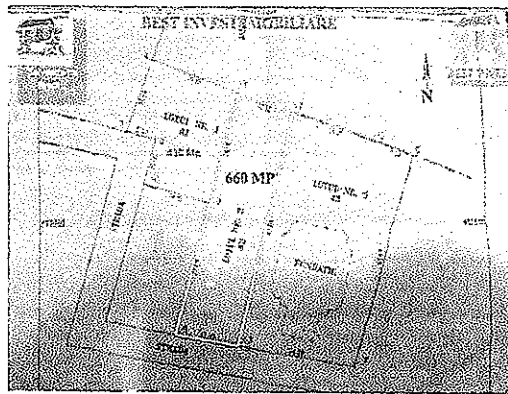
Introduceți aici termenul de căutare

Desktop 2017





Nu în aplicație



Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala

Sebes, Judet Alba Adreapt La 0704, 10 martie 2020, Numarul anunt 100160190

[Vezi pe harta](#) [Vezi pe satelit](#)

[Nu în aplicație](#) [Nu în aplicație](#)

Căutăm: Agente **Statut:** Proprietar / Proprietar **Intermedie:**
Suprafata: 660 mp

Teren de vanzare in Sebes, Zona Rezidentiala.
 - Suprafata 660 Mp, deschiderea la drum 13.07 ml. Se accepta si schimburi.
 Pret: 35 euro/mp negociabil
 Mai multe oferte pe portalul Agentiei Best Invest Imobiliare Sebes

Anunturi publicate de Best Invest Imobiliare

Anuntul Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala este salvat de pe Site-ul.ro.

[< into](#) [Vizualizare](#) >

23 100 €

[Vezi pe harta](#)
[Vezi pe satelit](#)

Sebes, Judet Alba

Vezi pe harta

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

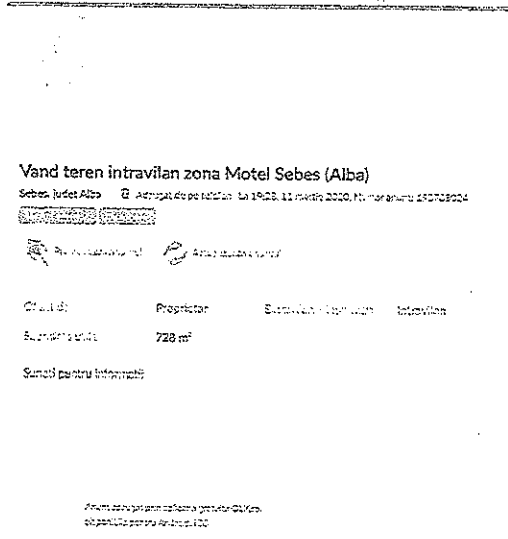
Vezi pe satelit

Vezi pe satelit

Vezi pe satelit



Nu în aplicație



Vand teren intravilan zona Motel Sebes (Alba)

Sebes, Judet Alba Adreapt de pe satelit La 1928, 11 martie 2020, Nr. anunturi 150708204

[Vezi pe harta](#) [Vezi pe satelit](#)

[Nu în aplicație](#) [Nu în aplicație](#)

Căutăm: Proprietar **Statut:** Proprietar / Proprietar **Intermedie:**
Suprafata: 728 mp

Sunati pentru informatii

Anuntul Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala este salvat de pe Site-ul.ro.
 Anuntul Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala este salvat de pe Site-ul.ro.

[< into](#) [Vizualizare](#) >

[Vezi pe harta](#) [Vezi pe satelit](#)

[Nu în aplicație](#) [Nu în aplicație](#)

Contacteaza vanzatorul

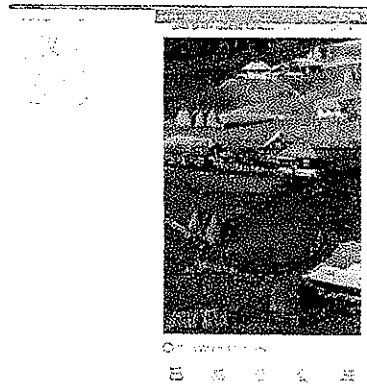
0764 306 454

Mapa



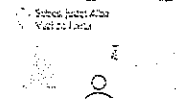


Vezi în aplicație



25 000 €

Preț estimat



ioan

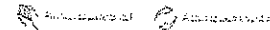
Preț estimat 2024

Amplasament utilitatilor

Vând teren in Sebes sus la motel

Sebes, judet Alba Adaugat de pe site-ul La 00:50, 11 martie 2020. Numar anunt 102310059

[Vezi în terenuri](#) [Caută în terenuri](#)



Căuți de: Proprietar **Exclusivitate:** Intermedie
Suprafață: 618 m²

teren de vanzare in sebes sus la motel pe strada apusului nr 7 toate utilitatile prin fota faga
 (pe curcun canal) fruct strada 18 m mai multe detalii la telefon

Amplasament utilitatilor
 Amplasament utilitatilor

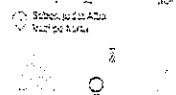


Vezi în aplicație



37 €

Preț estimat



Razvan Hudrea

Preț estimat 2024

Amplasament utilitatilor

Teren in Sebes, Drumul Petrestului, 2700 mp cu deschidere dubla

Sebes, judet Alba Adaugat La 14:43, 9 martie 2020. Numar anunt 19417477

[Vezi în terenuri](#) [Caută în terenuri](#)



Căuți de: Proprietar **Exclusivitate:** Intermedie
Suprafață: 2700 m²

Teren de vanzare in Sebes, Drumul Petrestului.
 Suprafata 2700
 Are deschidere la doua strazi de 30 m si 35 m, scutite buna, apa si
 electricitate la limita proprietatii. Marfa vazut.
 Preț 37 euro/mp

Mai multe oferte pe website-ul Agentiei Best Invest Imobiliare Sebes

Anuntul este în vigoare Best Invest Imobiliare

Anuntul Teren in Sebes, Drumul Petrestului, 2700 mp cu deschidere dubla este actualizat de pe
 Site-ul...



[\(221 unread\) - arzoniu/lysh...](#)
[Europa RM LIVE - Actual...](#)
[Sebes - Terenuri - OLX.ro](#)
[Teren intravilan 10000 mp Drum...](#)

[olx.ro/oferta/teren-intravilan-10000-mp-drumul-petrestului-sebes-ID6wTchsm1#18cac3c23d](#)

[Aplicatii](#)
[Imobiliare.ro - Pau...](#)
[folie protectie sticla...](#)
[Magazin de Scutur...](#)
[PC portabil HP 250...](#)
[BR e-Monitor - Monito...](#)
[Manufacturers, Sup...](#)
[Brentner Used Tract...](#)



45 €

Teren intravilan 10000 mp Drumul Petrestului (Sebes)
 Sebes, Județul Alba Adăugat la 11:57, 9 martie 2020. Număr anunt 1814 R0194

Căutați:

Suprafața totală: 10 000 m²

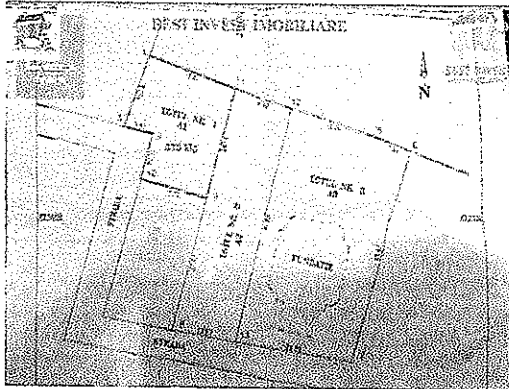
Teren intravilan 10000 mp la drumul petrestului, pe strada bușonilor în vecinătatea consiliului.

Anunțul este publicat prin intermediul OLX.ro.
 Copyright © 2020 OLX.ro

[\(221 unread\) - arzoniu/lysh...](#)
[Europa RM LIVE - Actual...](#)
[Sebes - Terenuri - OLX.ro](#)
[Teren De Vanzare Se...](#)
[Teren Sebes Zona C...](#)
[Teren Sebes 5000 m...](#)

[olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-sebes-430-mp-zona-rezidentiala-ID6XaNS.htm#185b39c02047](#)

[Aplicatii](#)
[Imobiliare.ro - Pau...](#)
[folie protectie sticla...](#)
[Magazin de Scutur...](#)
[PC portabil HP 250...](#)
[BR e-Monitor - Monito...](#)
[Manufacturers, Sup...](#)
[Brentner Used Tract...](#)



15 050 €

Teren De Vanzare Sebes 430 Mp, Zona Rezidentiala
 Sebes, Județul Alba Adăugat la 11:00, 7 martie 2020. Număr anunt 102776220

Căutați:

Suprafața totală: 430 m²

Teren de vanzare Sebes, Zona Rezidentiala.

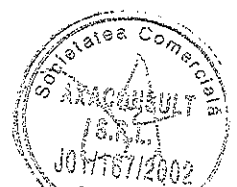
Suprafața Totală 430 Mp, deschidere 15.97 ml. Se accepta și schimb.

Până 35 curățare Naședabil

Mai multe oferte pe site-ul Agentiei Bui Invest Imobiliare Sebes

Anunțuri publicate de Bui Invest Imobiliare

Anunțul Teren De Vanzare Sebes 430 Mp, Zona Rezidentiala este administrat de Bui Invest.

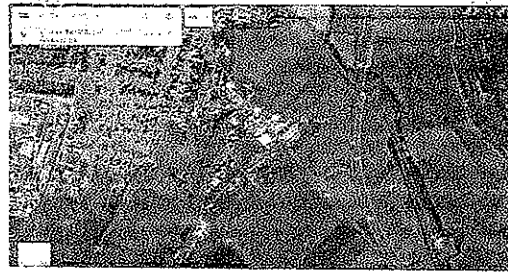




Computere

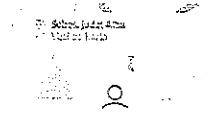
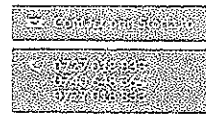
Imobiliare | Terenuri | Sebes | Terenuri | Sebes | Terenuri

Un teren bun



215 000 €

Netul



Razvan Madrea

Publicat în 2018

Anunțul tău este în...

Rating:

Teren Sebes 5000 mp, cu deschidere la DN, toate Utilitatile

Sebes, Judet Alba | Adresa pe care se afla: 14-14, S. nr. 10-10, Nr. 10-10, Nr. 10-10

Imobiliare

Realizator de terenuri | Realizator de terenuri

Clasificat ca: Acurile | Clasificat ca: Clasificat ca: Clasificat ca: Clasificat ca:

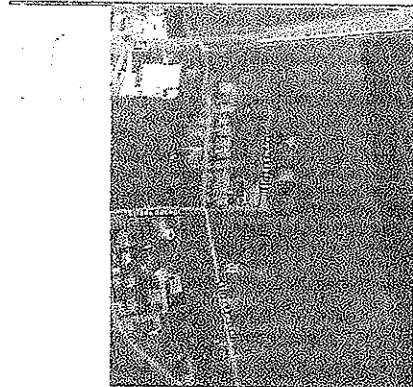
Suprafata totala: 5000 m²

Teren de vanzare in Sebes, Judet Alba, la doar 14 km de Sebes spre Sibiu. Suprafata 5000 mp (care se poate extinde la 15000 Mp, cu deschidere la DN 45 m). Utilitati apa, gaze, electrice, canalizare. Suprafata totala 15000 mp.

Mai multe oferte de vanzare la Agentia Best Invest Imobiliare Sebes

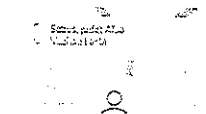
Anunțul publicat de Best Invest Imobiliare Sebes

Anunțul Teren Sebes 5000 mp, cu deschidere la DN, toate Utilitatile este creat de pe Stora.ro.



35 €

Netul



Razvan Madrea

Publicat în 2018

Anunțul tău este în...

Teren

Sebes, Judet Alba | Adresa pe care se afla: 14-14, S. nr. 10-10, Nr. 10-10, Nr. 10-10

Imobiliare

Realizator de terenuri | Realizator de terenuri

Clasificat ca: Proprietate | Clasificat ca: Proprietate | Clasificat ca: Proprietate | Clasificat ca:

Suprafata totala: 1000 m²

Vând teren intravilan in suprafata de 1000mp la iesirea din sebes spre sibiu

Anunțul publicat de Best Invest Imobiliare Sebes





35 €

$\Delta T_{\text{max}} = 10.5^\circ\text{C}$
 $\Delta T_{\text{min}} = 0.7^\circ\text{C}$

© 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681,

1000

Cesrin

Discussion

For more information, contact the author at john@johnmccall.com

Teren de vânzare

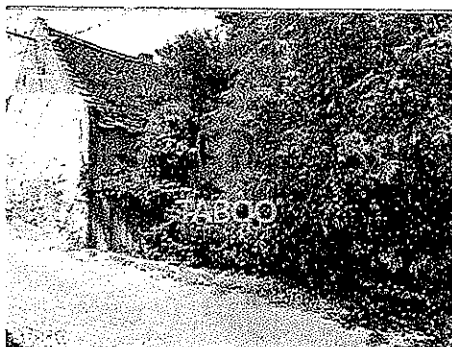
Sabes, Judet Alfa Alfa Romeo de la Sigla L09:12 21 Feb 1993 2220 Roma Roma 157936667

 *Author's address: Department of Psychology, University of California, San Diego, La Jolla, CA 92037, USA.*

On: 10-10	Proprietor	Length: 12.12	1850 m ³
-----------	------------	---------------	---------------------

Teren în suprafață de 1850 mp., cu lățime de 17 mp., toate utilitățile în aeroplăne. Teren în vecinătatea celui mai nou complex rezidențial din oraș.

1. *Am. J. Pathol.* 1977; 107: 103-112.
 2. *Am. J. Pathol.* 1977; 107: 113-122.



30 000 €

5. *Chlorophyll a* and *Chlorophyll b*

Subject: Public Policy
Date: 10/10/2023

10

David Corbin

7-23-2017

$$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 + \frac{1}{2} I \omega^2 \right) = \tau \omega$$

Teren intravilan de 360 mp în centrul Municipiului Sebes

சென்னை, 12 அக்டோபர்: அமைதிப் பேரவைத் தலைவர் டாக்டர் கி. வி. ராமச்சந்திரன், 'தமிழக அரசு தனது பொறுப்பை மீட்ட' என்று கூறியுள்ளார்.

100-443887-100






¹ Os dados aqui utilizados foram levantados no momento do 33º aniversário da estrada e referem-se às 33 municípios de origem e destino da Estrada Nacional.

[illegible]

Received 12 June 2007; accepted 12 July 2007
Published online 12 August 2007 in Wiley InterScience (www.interscience.wiley.com). DOI: 10.1002/anie.200701201

TR500 Initiative – a catalyst in 2019 to trial Colmar's products beyond food for 500,000 in 2015. Presently, use of Colmar is growing.

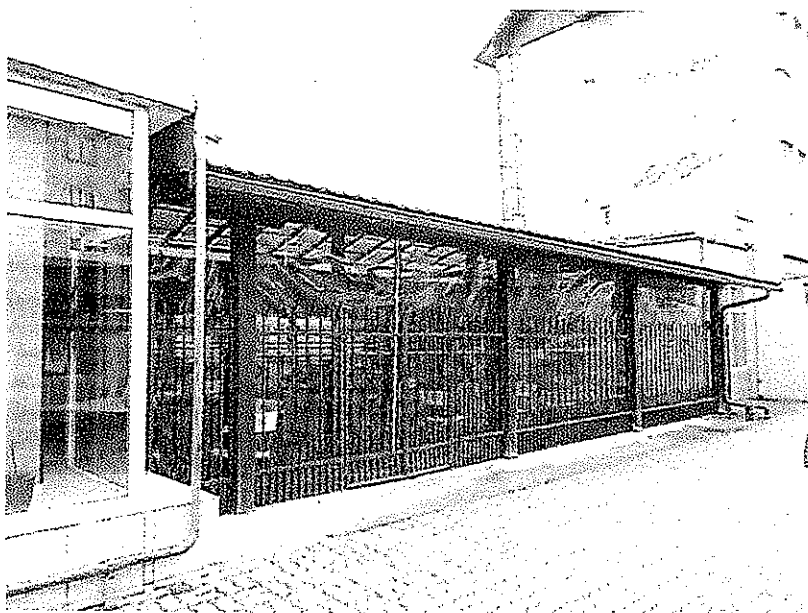
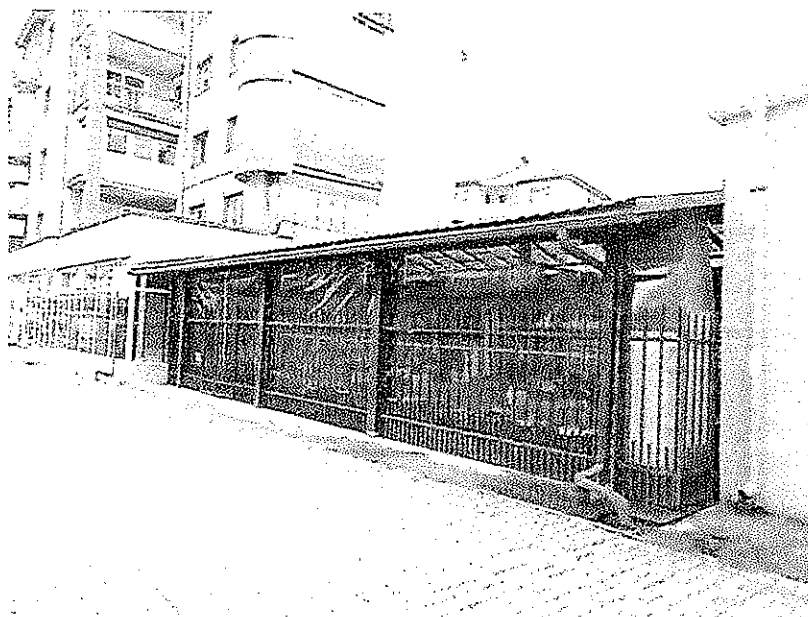
[illegible]

Revised 12/20/14 to incorporate the following changes: 1) The following table shows the results of the 2014 election for the 2015-2016 term. The table shows the results of the 2014 election for the 2015-2016 term. The table shows the results of the 2014 election for the 2015-2016 term.

Prepared by: *Author's name* on *date of completion* 2020

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which are the names and addresses of the persons who have been named in the document. The names are listed in the first column, and the addresses are listed in the second column. The names are listed in the first column, and the addresses are listed in the second column.





Localizare rapida

Cautare imobili

Adresa: ALBA

UR: 5544

Numer cadastral: 05455

Cautare unitati

Selecție fundal

Orele 2005	Orele 2006	Orele 2007	Orele 2008	Orele 2009	Orele 2010

Srati Imoblie

Orele 2005	Orele 2006	Orele 2007	Orele 2008	Orele 2009	Orele 2010



Localizare rapida @

Cautare imobili @

Adresa: ILIRIA

Unitatea: Ioseba

Nr. cadastral: 06455

Selectare fundal @

Centru imobili

Strat imobiliar @





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86455 Sebeș

Nr. cerere	13091
Ziua	10
Luna	09
Anul	2019



100073070243

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Sebeș, Bdul Lucian Blaga, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	86455	168	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidarie și gard metalic

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	86455-C2	Loc. Sebeș, Bdul Lucian Blaga, Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:168 mp; Terasa acoperita, edificata in anul 2012, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata =168mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8593 / 08/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 145, din 27/06/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 58860, din 05/07/2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Normativ nr. Hotărârea nr. 974, din 25/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 52092, din 06/06/2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, CIF:4331201, - domeniul privat.	A1
13091 / 10/09/2019		
Act Administrativ nr. 70587, din 04/09/2019 emis de Primaria municipiului Sebeș;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MEVI SRL, CIF:4560833	A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13091 / 10/09/2019		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 51, din 09/06/2004 emis de Municipiul Sebeș; Act Administrativ nr. act adițional nr. 1, din 04/09/2018 emis de Municipiul Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani începând cu data de 01.07.2004 1) MEVI SRL, CIF:4560833	A1



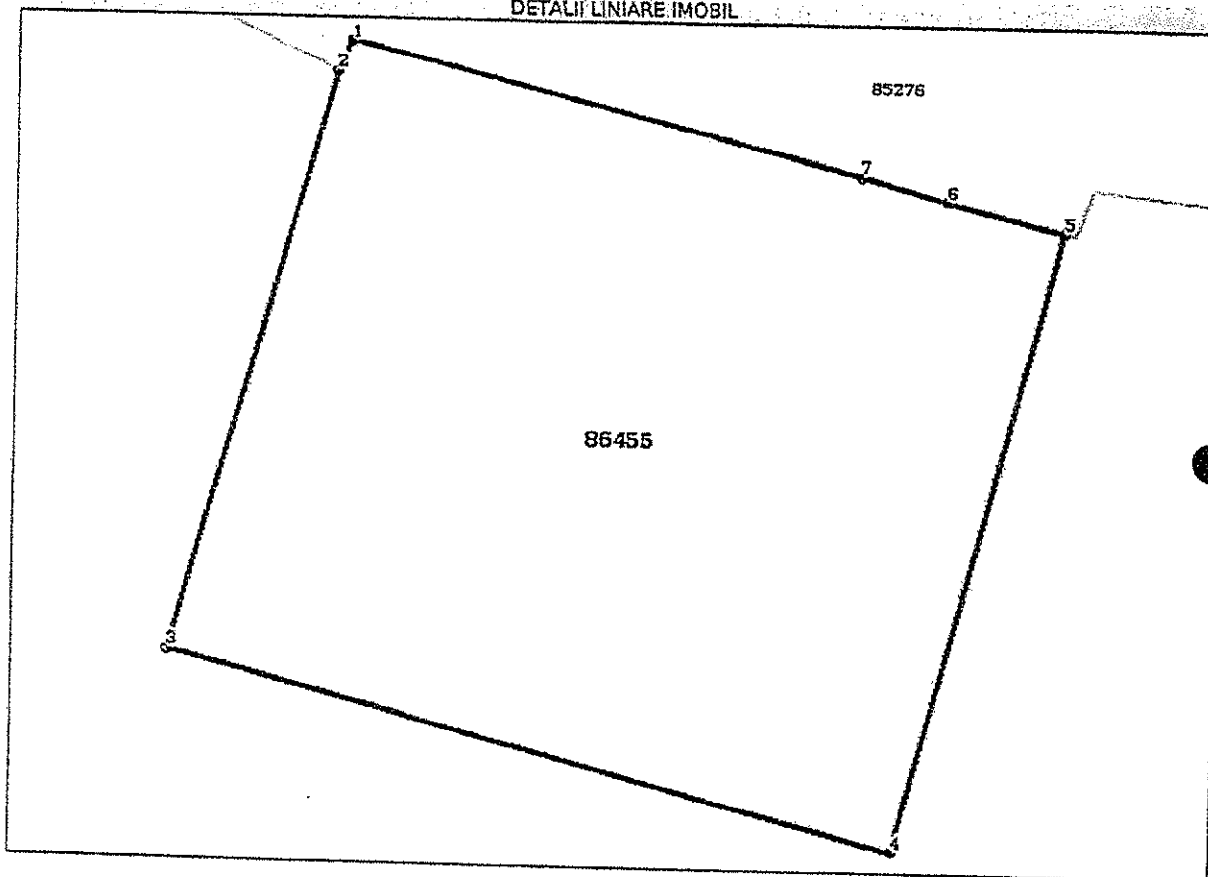
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
86455	168	Imobil împrejmuit cu gard din zidarie și gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	168	-	-	-	

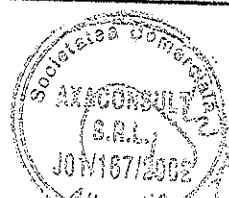
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	86455-C1	construcții anexa	168	Cu acte	S. construită la sol: 168 mp; Terasa acoperită, edificată înainte de anul 2001, cu regim de înălțime P, suprafața desfășurată = 168 mp
A1.2	86455-C2	construcții anexa	168	Cu acte	S. construită la sol: 168 mp; Terasa acoperită, edificată în anul 2012, cu regim de înălțime P, suprafața desfășurată = 168 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.647
2	3	11.513



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	13.896
4	5	12.144
5	6	2.272
6	7	1.646
7	1	9.806

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

Certific că 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanța internă nr.283708/10-09-2019 în suma de 191, Chitanța internă nr. 284113/08-10-2019 în suma de 109, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 261, 262.

Data soluționării,

09-10-2019

Data eliberării,

14 OCT. 2019



Asistent Registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafă și semnătură)

Referent,

AVRAM MARIANA
(parafă și semnătură)





100073070243

Incheiere Nr. 13091 / 10-09-2019



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

Dosarul nr. 13091 / 10-09-2019

INCHEIERE Nr. 13091**Registrator:** IOANA LUCIA BLAGA**Asistent:** CLAUDIU ALIN BRINCEANU

Asupra cererii introduse de SC MEVI SRL domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.70588/04-09-2019 emis de Primaria municipiului Sebeș;
- Act Administrativ nr.act adițional nr. 1/04-09-2018 emis de Municipiul Sebeș;
- Act Administrativ nr.contract de concesiune nr. 51/09-06-2004 emis de Municipiul Sebeș;
- Act Administrativ nr.70587/04-09-2019 emis de Primaria municipiului Sebeș;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.283708/10-09-2019 in suma de 191, Chitanta Interna nr.284113/08-10-2019 in suma de 109

pentru serviciul avand codul 231, 261, 262

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 86455, inscris in cartea funciara 86455 UAT Sebeș avand proprietarii: MUNICIPIUL SEBEȘ in cota de 1/1 de sub B.3;
- se radiază construcția descrisă sub C1 asupra A.1, A1.2 sub B.4 din cartea funciara 86455 UAT Sebeș;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani începând cu data de 01.07.2004 asupra A.1 in favoarea MEVI SRL, sub C.1 din cartea funciara 86455 UAT Sebeș;
- se notează existența construcției C2 cu destinația terasă acoperită asupra A.1, A1.2 sub B.5 din cartea funciara 86455 UAT Sebeș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea MEVI SRL, sub B.6 din cartea funciara 86455 UAT Sebeș;

Prezenta se va comunica părților:

RASINARIU AVRAM-FLORIN

RĂȘINARIU AVRAM FLORIN PENTRU MUNICIPIUL SEBEȘ ȘI MEVI SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sebeș, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

09-10-2019

Registrator,

IOANA LUCIA BLAGA

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

BLAGA IOANA LUCIA
Registrator

CONSILIUL LOCAL
Municipiul Sebeș

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, BOGDAN ADRIAN