

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.113/2022

Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 -teren împrejmuit, în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776 -C1, casă zidărie, în sup. 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.04.2022, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 -teren împrejmuit, în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776 -C1, casă zidărie, în sup. 51 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 22067/31.03.2022 prin care d-l. Dărămuș Bogdan – administrator al AGRO-SILVA S.R.L. solicită cumpărarea imobilului teren în sup. de 103 mp. și construcție 51 mp. situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, în vederea extinderii punctului de lucru;

- Extras C.F. nr. 94776 Sebeș, datat 18.11.2021, inclusiv Anexa 1 la Partea I;

- Fișă obiect patrimoniu, nr. inv. 10115, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – PFA TAMAȘ-SZORA ATTILA – martie 2022;

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.25665/15.04.2022;

- referatul de urgență nr.27301/27.04.2022 privind introducerea pe ordinea de zi suplimentară a proiectului de hotărâre;

Având în vedere raportul de specialitate nr.25765/15.04.2022 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport și raportul de specialitate nr.26027/19.04.2022 al BCJATDA din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.276/2022 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.275/2022 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

Având în vedere Art. 354 și 355 Cod Administrativ;

Respectând prevederile Art. 363 Cod administrativ;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – P.F.A. TAMAȘ-SZORA ATTILA având ca obiect determinarea valorii minime de piață a imobilului "Teren și construcții" situat în Sebeș, str. Vânători, nr. 24, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776, nr.- teren împrejmuit în sup. de 103 mp. și nr. top. 94776-C1 – casă zidărie, în sup. de 51 mp. proprietar Municipiul Sebeș, domeniul privat, în vederea vânzării.

Art.2. Raportul de evaluare însușit la Art.1. se constituie în Anexa la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art.3. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat la Art. 1.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, Biroul Buget Finanțe Contabilitate Salarizare.

Art.5. 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.

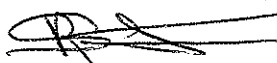
Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului – șef;
- Direcției Venituri;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Compartimentului Patrimoniu și Transport;
- D-lui. DĂRĂMUȘ Bogdan – administrator AGRO-SILVA SRL. Sebeș, str. Gării, nr. 47.

Sebeș la 27.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, Săliștean Radu Ștefan



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș

VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	19
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	1
Neparticipare la vot	-

Anexă la HCL nr. 113 / 2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară „Teren și construcții”

Adresa: Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș

Solicitant: Municipiul Sebeș

Destinatar: Municipiul Sebeș

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

- Martie 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar.

Proprietatea evaluată este compusă din:

- Casă cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 51 mp, suprafața desfășurată de 51 mp
- Terenul aferent este în suprafață de 103 mp conform extrasul CF.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului*; (4) *Prezentarea evaluatorului și Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări –51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, este de:

21.084 Eur, echivalent 104.348,93 Lei

la cursul valutar de 4,9492 lei/EUR, valabil la 09.03.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Alba Iulia
09.03.2022

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai buna utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări in evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin comparații
 - 2.5.2 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul
Fotografii
Oferte și surse de informare
Documente



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

ec. Tamas Szora Atila – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări – 51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Sebeș**, în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, tel.: 0258/731004 email: secretariat@primariasebes.ro, cod fiscal 4331201, reprezentată de Primar d-nul Dorin Nistor.

1.3 Prezentarea proprietarului

Proprietar este Municipiul Sebeș.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări – 51 mp, proprietar Municipiul Sebeș.

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

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 09.03.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspectia proprietatii a fost realizată în 07.03.2022 în prezența reprezentantului Municipiului Sebeș.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2022. Data evaluării este 09.03.2022.



1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.
Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4.9492 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare a bunurilor, ediția 2020:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.9 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

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

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

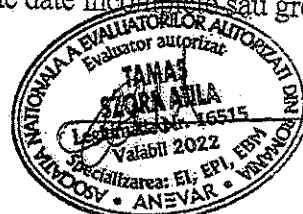
- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF;
 - plan topografic (schiță neavizată de cadastru);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Cataloagele *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014;
 - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2020 – 31 iulie 2021 – IROVAL București 2020;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



1.10 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

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 proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafața casei a fost preluată din planul pus la dispoziție de proprietară, suprafața filigoriei a fost măsurată de către evaluator, iar suprafața terenului a fost furnizată de către proprietară;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;



- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închirieri. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-au ales metoda comparațiilor directe de piață și metoda costului de înlocuire net, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată deoarece zona de amplasare nu oferă datele necesare acestui tip de abordare (nu au putut fi identificate pe piață date certe referitoare la închirierea acestui tip de imobile).

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul evaluat este situat în municipiul Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, în apropiere de zona centrală a localității, cu case de locuit de tip unifamilial și imobile comerciale. Proprietatea are acces din drumurile locale asfaltate. Zona de amplasare este deconectată de la utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale), energia electrică și apa sunt la amplasament.

Proprietatea evaluată este compusă din:

- Casă cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 51 mp, suprafața desfășurată de 51 mp
- Terenul aferent este în suprafață de 103 mp conform extasul



Prezentarea mai detaliată a imobilului cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 buna 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 buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de proprietate rezidențială – locuință unifamilială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă – se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.4 Analiza pieței imobiliare

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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar acțiunile de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.



Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, în apropiere de zona centrală a localității, cu case de locuit de tip unifamilial și spații comerciale, accesul fiind realizat din drumurile locale asfaltate.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – case de locuit unifamiliale de dimensiuni medii, amplasate în zonele mediane sau centrale ale municipiului.

Analiza ofertei

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 vânzare a unor proprietăți similare – case de locuit unifamiliale noi – este la un nivel mediu ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 500-700 euro/mp, în funcție de amplasament, dimensiuni, grad de finisare, vârstă, etc. Totuși numărul de oferte comparabile identificate este destul de redus și variate ca și dimensiuni, amplasare, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare, etc.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (municipiul Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 35 - 65 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chirile practicate pe piața imobiliară a caselor de locuit în zonă, nu s-au identificat oferte de închiriere în zonă, casele fiind ocupate în general de proprietari.

Analiza cererii

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*.

La data evaluării cererea de case de locuit este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

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 imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de case de locuit prezent, oferta



din grinzi de lemn, acoperisul tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla ondulata, pardoseli din parchet laminat si gresie, tencuieli driscuite, zugraveli lavabile, tamplarie interioara din lemn, tamplaria exterioara din PVC cu geam de termopan. Proprietatea dispune de urmatoarele utilitati publice: curent electric si gaze naturale. Imobilul este in zona sudica periferica a localitatii Sebes, intr-o zona mixta - industriala si rezidentiala, caracterizata prin prezenta unor proprietati de tip casa si terenuri libere de constructie.

Pentru diferențele de suprafețe aferente construcției și terenului proprietăților comparabile față de proprietatea evaluată s-au aplicat ajustări de 31,43 euro/mp în cazul terenului, respectiv de 400 euro/mp în cazul casei și de 100 euro/mp în cazul subsolului. Pentru finisaje în stare foarte bună față de stare bună ajustarea a fost de 50 euro/mp.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos. S-au trecut în revistă elemente de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea ofertelor.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Preț de vânzare (eur)		110.000	19.000	55.000
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0	0	0
Preț corectat		110.000	19.000	55.000
Condițiile pieței	mar.22	mar.22-oferta (-10%)	mar.22-oferta (-10%)	mar.22-oferta (-10%)
Corecții		-11.000	-1.900	-5.500
Preț corectat		99.000	17.100	49.500
Localizare	str. Vanatorii	Centru (0%)	Centru (5%)	Similar (0%)
Corecții		0	855	0
Preț corectat		99.000	17.955	49.500
Suprafață teren	103 mp	1758 mp	100 mp	500 mp
Corecții		-52.017	94	-12.478
Preț corectat		46.983	18.049	37.022
Suprafață desfășurată	51 mp	162 mp	54 mp	35 mp
Corecții		-44.400	-1.200	6.400
Preț corectat		2.583	16.849	43.422
Pivniță, garaj, anexe	nu - 0 mp	da - 50 mp	nu - 0 mp	nu - 0 mp
Corecții		-5.000	0	0
Preț corectat		-2.417	16.849	43.422
Încălzire	nu	Centrală	teracota	nu
Corecții		5.000	0	0
Preț corectat		2.583	16.849	43.422
An PIF	1963	1920, necesita renovare (0%)	1930, renovata (10%)	1980, renovată 2008 (20%)
Corecții		0		8.684
Preț corectat		2.583		52.107



Stare tehnică și finisaje	proastă	bună/medii	bună/medii	bună/medii
Corecții		2.550	2.550	2.550
Preț corectat		5.133	21.084	54.657
Corecție totală netă		-104.867	2.084	-343
% corecții nete		-95,33%	10,97%	-0,62%
Corecție totală brută		119.967	8.284	35.612
% corecții brute		109,06%	43,60%	64,75%

În urma aplicării corecțiilor s-a observat că proprietatea B prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al corecțiilor brute procentuale. Astfel, valoarea proprietății rezultată în urma aplicării acestei metode este 21.084 euro:

$V_{\text{comparații}} = 21.084 \text{ Eur, echivalent } 104.348,93 \text{ Lei}$

2.5.2 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al construcțiilor (în funcție de deprecierea cumulată) corespunzătoare lunii **martie 2022**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierii cumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcțiilor prin scăderea deprecierii cumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform *Cataloagelor Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2020.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menționat;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterii de la prevederile din fișele catalogului;



- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 și 2014 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirilor prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „Centralizator valori – abordarea prin costuri”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirilor.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- **deprecierea funcțională** - o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențele traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia;
- **depreciere economică** - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică și deprecierea funcțională.

Deprecierea funcțională de 10% care afectează valoarea de înlocuire a casei este cauzată de neajunsurile funcționale ale casei: compartimentare atipică cu zone de circulație de suprafețe mari și pivniță de înălțime redusă.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, pe baza vârstei clădirii și observațiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

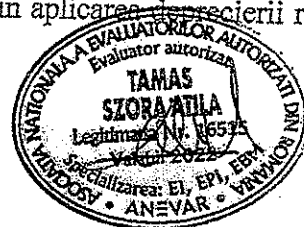
Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea succesivă asupra costului de înlocuire brut a celor două tipuri de depreciere estimate (uzura fizică și deprecierea funcțională).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcții s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut.



Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcțiilor evaluate la care se adaugă valoarea terenului, și este de:

$$V_{\text{cost}} = 149.550 \text{ Lei, echivalent } 30.217 \text{ Eur}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire brut, deprecierile și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului.

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Imobilul „Teren și construcții” situat în Sebeș, str. Vânătorii, nr. 24, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 94776 Alba Iulia, nr. top. 94776 – teren împrejmuit – 103 mp, nr. top. 94776 – C1 – casă de locuit cu zidări – 51 mp, proprietar Municipiul Sebeș, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe = 104.349 lei

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = 149.550 lei

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de valoarea rotunjită la sute de lei, a metodei comparațiilor directe de piață și anume:

21.084 Eur, echivalent 104.348,93 Lei

la cursul valutar de 4,9492 lei/EUR, valabil la 09.03.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **Jr. Tamas Szora Attila** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 16515.

Adresa: Alba Iulia, str. Ionel POP, nr. 24, jud. Alba. Tel. 0722340673.

Persoană fizică autorizată TAMAS SZORA ATILA, cod fiscal 20406047

Evaluatorul are o experiență de peste 18 ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2004 și realizând lucrări în următoarele domenii:

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



- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

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



FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

C.F. nr. 94776 Sebeș, nr. top. 94776 – teren împrejmuit, nr. top. 94776-C1 – casă de locuit

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 103 mp, are acces la drum asfaltat, topografie plană, deschidere de circa 8 ml. Amplasamentul dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului 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.

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 legale, 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 corecțiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual).

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Vânătorii	Centru	str. Rodnei	Str. Stefan cel Mare
Data	mar.22	mar.22	mar.22	mar.22



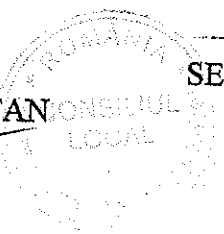
Suprafața (mp)	103	1056	2200	5.816
Preț de vânzare (eur/mp)		35	30	38
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		35,00	30,00	38,00
Condițiile pieței	mar.22	mar.22-ofertă (-10%)	mar.22-ofertă (-10%)	mar.22-ofertă (-10%)
Corecții		-3,50	-3,00	-3,80
Preț corectat		31,50	27,00	34,20
Localizare	str. Vânătorii	Mai slab (5%)	Mai slab (5%)	Mai slab (10%)
Corecții		1,58	1,35	3,40
Preț corectat		33,08	28,35	37,60
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Dreptunghi (0%)	Neregulată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/I)	103 mp deschidere 8 m	1056 mp, cu deschidere dubla de 20 ml (-5%)	2,200 m ² - deschidere 39 m (-5%)	5816 Mp. deschidere la Str. Stefan cel Mare 23 ml. (-5%)
Corecții		-1,65	-1,42	-1,88
Acces	str. asfaltată	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Utilități disponibile	en. el, apă, canal, gaze naturale - la gard	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		31,43	26,93	35,74
Corecție totală netă		-3,57	-3,07	-2,26
% corecții nete		-10,20%	-10,23%	-5,95%
Corecție totală brută		6,73	5,77	9,10
% corecții brute		19,23%	19,23%	23,95%



Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține
"valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 31,43 euro/mp echivalent
445,26 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 155,55 \text{ lei/mp} \times 103 \text{ mp} \approx 16.022 \text{ lei}$$

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, SĂLIȘTEAN RADU ȘTEFAN



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

