

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.362/2022

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului teren
în cotă de ½ din imobilul teren înscris CF nr. 71223, nr. top. 93, sub B4, situat
administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba
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 publică ordinară în data de 22.12.2022, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului teren în cotă de ½ din imobilul teren înscris CF nr. 71223, nr. top. 93, sub B4, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba și notificarea constructorului de bună-credință cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către aceasta;

Văzând:

- H.C.L. nr. 171/2022 privind apartenența la domeniul privat al UAT Sebeș a cotei de ½ din imobilul teren înscris în CF nr. 71223, nr. top 93, de sub B1, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, jud. Alba;

- H.C.L. nr. 242/2022 privind aprobarea vânzării imobilului teren situat administrativ în Sebeș, loc. Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba, înscris în CF nr. 71223, nr. top 93, de sub B4 în cotă de ½ din 345 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 71223;

- CF nr. 71223-C1;

- Cererea d-lui. Ciucă Ioan, înregistrată cu nr. 7917/28.01.2021 prin care solicită cumpărarea imobilul teren înscris în CF nr. 71223, nr. top 93, sub B4, în cotă de ½ din 345 mp, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, jud. Alba, în calitate de proprietar a cotei de ½ sub B3 și a construcției "moară" înscrisă în CF nr. 71223-C1, nr. top. 93/s.

- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 81673/21.11.2022;

- referatul de aprobare nr.82917/25.11.2022 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;

-raportul de specialitate nr. 83599/29.11.2022 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.82986/374/07.12.2022 al Direcției Venituri, raportul de specialitate nr.82981/28.11.2022 al BCJATDA și raportul de specialitate nr.82983/374/12.12.2022 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.9852022 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.971/2022 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile art. 364, alin. (1), (2) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare:

“ART. 364

Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

Având în vedere prevederile Art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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. 139 din O.U.G nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare referitor la stabilirea prețului de vânzare a imobilului teren situat administrativ în Sebes, loc. Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba, înscris în CF nr. 71223, nr. top 93, de sub B4 în cotă de ½ din 345 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, 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, către Municipiul Sebeș a sumei de **24.710 lei**.

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 la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică;

b – Municipiul Sebeș va aplica sistemul de taxare TVA conform 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. 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 dl. Ciucă Ioan să își exprime opțiunea de cumpărare a terenului în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu și Transport, Direcției Venituri și Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă.

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

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Direcției Venituri;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Transport;
- dl. Ciucă Ioan

Sebeș la 22.12.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN GĂINAR VIOREL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VLAD CRISTINA ELENA

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

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN (CF 71223 Sebeș)

Sebeș-Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba

Proprietari teren: **Ciuca Ioan și Municipiul Sebeș**

Proprietar clădire: **Ciuca Ioan**

Client: **Municipiul Sebeș**

NOIEMBRIE 2022

Către: Consiliul Local al Municipiului Sebeș

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan în cota de 1/2 din suprafața de 345 mp (aferent clădirii Moară) situat în Sebeș-Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș domeniul privat (cota de 1/2), intabulat în extrasul CF 71223 Sebeș, în scopul vânzării de către proprietar:

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

Accesul la proprietate se poate face din drumurile locale asfaltate (str. Crișan).

Terenul este situat în intravilanul localității, într-o zonă preponderent rezidențială, cu case de locuit unifamiliale. În prezent zona este în stagnare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF. S-a inspectat zona conform indicațiilor reprezentanților proprietarului. La inspecția efectuată în data de 16.11.2022 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 toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la gard).

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

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 21 noiembrie 2022 o valoare de piață de:

V = 18.900 lei (optsprezecemii nouă sute lei)

echivalent 3.825 euro la cursul de 1 euro = 4,9418 lei valabil în 21.11.2022 pentru terenul evaluat (cota de 1/2 din 345 mp), bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

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

ALBA IULIA
21.11.2022

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

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

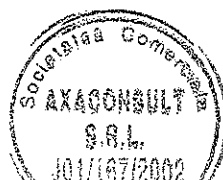
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării. Clientul și destinatarul 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. Inspekția 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).
- 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 contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- 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 extrasul CF anexat. 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 cota de 1/2 din suprafața de 345 mp** (aferent clădirii Moară), având destinație industrială, teren amplasat în Sebeș-Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și destinatarul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul raport de evaluare se adresează Municipiului Sebeș în calitate de client și Consiliului Local al Municipiului Sebeș în calitate 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.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Sebeș asupra terenului menționat anterior (cota de 1/2 din 345 mp).

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. El este considerat deplin.

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 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii noiembrie 2022, data inspecției fiind 16.11.2022, iar data efectivă a stabilirii valorii 21.11.2022.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9418 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 16.11.2022 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 și nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, 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 client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.



1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate. Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare are suprafața de 345 mp, este situat în Sebeș-Petrești, str. Crișan, nr. 28, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești. Zona de amplasare este rezidențială, cu case de locuit unifamiliale. În prezent zona este în stagnare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Crișan (drum asfaltat).

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este complet dotată cu utilități (energie electrică, apă, canal și gaze naturale la gard). Starea fizică a rețelelor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra terenului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 71223 Sebeș, nr. top. 93 – curți construcții intravilan – 345 mp, proprietari Ciucă Ioan Ioan căsătorit cu Ciucă Ana în cota 1/2, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu cumpărare bun comun asupra cotei de sub B1.2, dobândit prin Convenție, act notarial nr. 1683 din 13.05.2022 emis de Oana Claudiu Olivian, înch. nr. 9049/13.05.2022 și Municipiul Sebeș, domeniul Privat în cota de 1/2, Intabulare, drept de proprietate,

dobândit prin Lege, act administrativ nr. 43852 din 08.07.2022 emsi de Municipiul Sebeș, act administrativ nr. 171/2022 din 30.06.2022 emis de Municipiul Sebeș, înch. nr. 12192/08.07.2022.

Asupra terenului este intabulat drept de suprafață în favoarea d-lui Ciuca Ioan conform înch. 1877/16.02.2017 și 12018/08.02.2021.

Clădirea edificată pe teren nu face obiectul prezentei evaluări.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș domeniul privat asupra terenului menționat anterior (cota de 1/2). 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. El este considerat deplin.

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, la momentul actual fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.



Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone rezidențiale, cu case de locuit unifamiliale și loturi de teren liber. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că zona de amplasare este una mediană, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație industrială din zonele rurale ale municipiului Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor industrial-rezidențiale intravilane amplasate în zonele periferice 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 scăzute a condus către un număr redus de tranzacții efectuate, valorile posibil de obținut fiind de multe ori greu de estimat în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-12 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 prin creșterea interesului investițional al operatorilor de pe piața imobiliară a zonei Sebeș.

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 zonele respective;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale;
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

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

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

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

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

La nivelul Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (magazine, locuințe individuale, de tip duplex sau chiar blocuri de locuințe).

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

Pentru terenuri de tipul celui evaluat cererea se manifestă în general din partea agenților economici pentru edificarea unor construcții industriale, dar și din partea persoanelor fizice care doresc edificarea unor locuințe.

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, la momentul actual fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.



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 pentru terenuri libere din municipiul Sebeș, în zone periferice cu potențial de construire, este în plaja 15-30 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare, terenuri de tipul celui evaluat (amplasat în zone periferice, cu utilități, terenuri de suprafețe relativ mari).

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 industrială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un teren intravilan, teren pe care este edificată o construcție cu destinație industrială;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis edificarea unei construcții industriale;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții industriale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților la gard, specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea industrială 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. Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Municipiului Sebeș;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

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

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este un teren intravilan cu suprafața de 345 mp, cu front mic, de formă neregulată, topografie plană, fără restricții legale, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canal și gaze naturale la gard), accesul auto fiind posibil din drum local asfaltat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești, str. Crișan	Petrești, str. Zorilor	Petrești, str. Industriilor	Sebeș-Petrești
Data	nov.22	nov.22	nov.22	oct.22
Suprafața (mp)	345	468	3965	1.452
Preț de vânzare (eur/mp)		21,37	30,01	29
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Include 3 clădiri (-25%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	-7,50	0,00
Preț ajustat		21,37	22,51	29,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		21,37	22,51	29,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		21,37	22,51	29,00
Condițiile pieței	nov.22	nov.22-ofertă (-10%)	nov.22-ofertă (-10%)	oct.22-ofertă (-10%)
Ajustări		-2,14	-2,25	-2,90
Preț ajustat		19,23	20,26	26,10
Localizare	Petrești, str. Crișan	Mai slab (10%)	Mai slab (5%)	Mai bun (-10%)
Ajustări		1,92	1,01	-2,61
Preț ajustat		21,15	21,27	23,49
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-1,06	-1,06	-1,17
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/I)	345 mp, front mic	468 mp, front 36 m (0%)	953 mp, front 14 m (0%)	1.452 mp, front 12,5 m (10%)
Ajustări		0,00	0,00	2,35

Acces	str. asfaltată	drum balastat (10%)	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		2,12	2,13	0,00
Preț ajustat		22,21	22,34	24,67
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard	En.el., apă, canal, gaze nat. - în apropiere (10%)	En.el., apă, canal, gaze nat. - la gard (0%)	En.el., apă, canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		2,22	0,00	0,00
Preț ajustat		24,43	22,34	24,67
Cea mai bună utilizare	Industrial	Rezidențial (-10%)	Industrial (0%)	Rezidențial (-10%)
Ajustări		-2,44	0,00	-2,47
Preț ajustat		21,99	22,34	22,20
Ajustare totală netă		0,62	-7,67	-6,80
% Ajustări nete		2,90%	-25,56%	-23,45%
Ajustare totală brută		11,90	13,95	11,50
% Ajustări brute		55,69%	46,48%	39,66%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: a fost ajustată comparabila B cu -25% deoarece proprietatea include și 3 clădiri;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții;
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu 10%, iar comparabila B a fost ajustată cu 5% deoarece sunt situate în zone mai slab cotate decât terenul subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu -10% acestea fiind situată între Sebeș și Petrești, într-o zonă mai atractivă decât terenul subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: toate comparabilele au fost ajustate cu -5%, acestea având forme regulate, spre deosebire de terenul evaluat care are formă neregulată, mai greu de organizat în vederea construirii;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece terenul evaluat și comparabilele sunt plane;
 - la raport dimensiuni: a fost ajustată comparabila C cu 10% deoarece are suprafața mare și frontul mic, raportul laturilor fiind mai puțin favorabil decât al terenului evaluat;
 - la acces: au fost ajustate comparabilele A și B cu câte 10% deoarece au acces din drumuri balastate, spre deosebire de terenul subiect și comparabila C care au acces la drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: s-a ajustat comparabila A cu 10% deoarece are rețelele de utilități în apropiere, spre deosebire de terenul subiect și celelalte comparabile care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai bună utilizare: au fost ajustate comparabilele A și C cu câte -10% deoarece au utilizare rezidențială, spre deosebire de terenul subiect și comparabila B care au cea mai bună utilizare de teren industrial (ocupate de clădiri cu destinație industrială).

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 **22,20 euro/mp** – echivalent aproximativ 109,71 lei/mp.

Astfel, valoare terenului subiect (cota de 1/2 din 345 mp) este:

$$V = 109,71 \text{ lei/mp} \times 345 \text{ mp} \times 1/2 = \mathbf{18.925 \text{ lei}}$$



3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparației directe

$V_{cd} = 18.925 \text{ lei}$

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

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat (cota de 1/2 din 345 mp) este de circa:

$V = 18.900 \text{ lei (optsprezecemii nouă sute lei)}$

echivalent **3.825 euro** la cursul de 1 euro = 4,9418 lei valabil în 21.11.2022

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în raport și anexele acestuia.

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în zona mediană a localității Petrești;
- 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. 0235/2022, 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

Vind teren intravilan

10 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUELEZEA

Persoane fizice Distribuitori / intermediari Intravilan Suprafața utilă: 458 mp

DESCRIERE

Vind teren intravilan, 458 metri pătrați în Petrești, zona loc. jud. Alba. Preț negociabil.

Visualizări 178 Raportează

LJ
Pe OLX din martie 2017
Activ astăzi la 11:29

075 578 1155

Scrie mesajul tău...

DIȘTINȚE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Cu toate acestea, legile privind drepturile consumatorilor nu
are încă mult timp

PRELUCRARE

SAFETY INFORMATION
one or both parents during the Russian war in Ukraine

Comparabila B

oib.ro/d/oferta/taren-cu-construcii-zona-industrial-petresti-id6GEGc.html?reason=extended_research_extended_distance

YouTube Imobiliare - Pet... Gmail Maps Raport ALBA2017.pdf Reset de imprimare... CNC Haas China Collet manu... Costul de comparaturi PinterchOS

Activ din la 11:27

074 206 4343 Trimite mesaj

Mai multe enunuri de acest tip >

LOCALIZARE

Petresti, Alba

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător particular.

Cu privire la lege privind drepturile consumatorilor cu Anunț mai multe >

Teren cu constructii, zona Industrială Petresti

Faza II economie 2022

119 000 €

Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Scrieți în / Interzicere / Interzicere Suprafață utilă: 3 900 mp

DESCRIERE

Imobil compus din:
Teren suprafață 3.937 mp

3 cladiri cu suprafetele de 365MP , 189 Mp si 48 MP

Cute bogata:

Toate utilitățile : Curent, apă, gaz, canal.

Această se realizează pe strada Industriilor

Imobilul este pe Persoană Juridică și se aplică TVA.

Vizualizare foto

Raportarea

074 206 4343



Comparabila C

ok.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-drumul-petrestului-IDXHy3.html

YouTube Imobiliare - Po... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de imprimare... CNC Haas China Collet manu... Cosul de cumparaturi FintechOS



PRIVAT ①

OLX M
Pe OLX din decembrie 2015
Activ pe 18 noiembrie 2022

074 415 5482 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

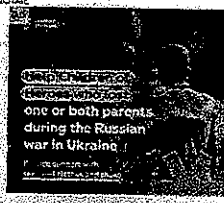
Sebes, Alba



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate.

Publicitate



Publicitate

BLACK FRIDAY

Poartă 21 decembrie 2022

Teren de vânzare Drumul Petrestului

29 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extensibil / Interveni: Interveni Suprafața utilă: 1.453 mp

DESCRIERE

De vânzare teren îngrădit situat între Sebes și Petrești, pe partea stângă cu lățimea de 12,5m, suprafața totală de 1453mp situat aproape de sosea în prima parcelă.

Visualizat 242 Raportare ID: 2455775

Alte comparabile

ok.ro/d/oferta/vand-teren-livada-2000mp-IDgGtM.html

YouTube Imobiliare - Po... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de imprimare... CNC Haas China Collet manu... Cosul de cumparaturi FintechOS



PRIVAT ①

Doña
Pe OLX din mai 2021
Activ pe 14 decembrie 2022

0721 854 352 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

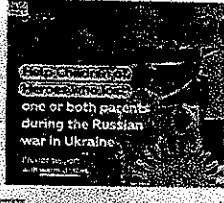
Sebes, Alba



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate.

Publicitate



Publicitate

Poartă 16 noiembrie 2022

Vand teren, livada 2000mp

20 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 2.000 mp

DESCRIERE

Vand teren în suprafață de 2000 mp în Sebes zona Petrești lângă pădure cu utilități în apropiere view excelent ideal pt casa sau pensiune pret 20 euro mp neg

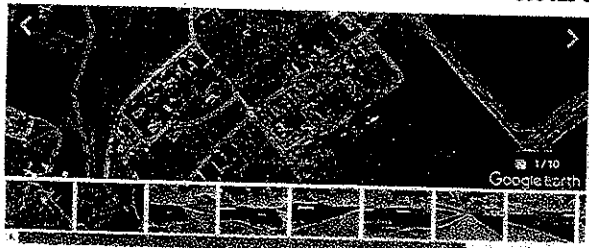
Visualizat 79 Raportare ID: 2455775



storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-dezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-motel-IDrCGo.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

15 201 m² 380 025 €



1/10

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresarea acestor date este E.C. O.K. Online Services S.R.L. (Ghidul.ro) mult

☐ Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Teren De Vanzare In Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp, Zona Motel

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

380 025 €

25 €/m²

Rata estimata: 8.264 RON luna

Avans: 282.167 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Vizionare la distanta

Video

Vezi

Prezentare generala

Suprafata	15.201 m ²	Tip teren	teren rezidential
Inclinatie	Care informati	Securitate	Care informati
Vizionare la distanta	Video	Tip vanzator	agentie

Descriere

Best Invest Imobiliare ofera In Exclusivitate teren de vanzare in Sebes, Zona Rezidentiala Motel, in suprafata totala de 15201 mp cu descliere la Str. Buresti aprox 65 mp si toate utilitatile la limita proprietati.

Agentie imobiliara
Best Invest Imobiliare

Best invest

0727 018 833

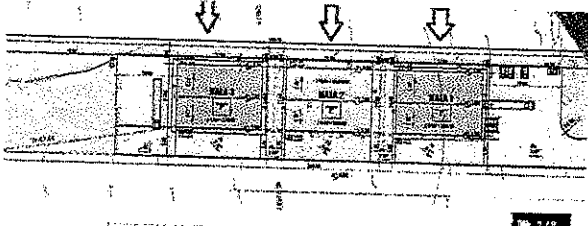
Sebes, jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90,
Sebes, Alba (localitate)

Ved toate ofertele

storia.ro/oferta/teren-cu-puz-aprobat-pentru-construcție-hala-in-sebes-IDnUZI.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

4 300 m² 99 000 €



1/2

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresarea acestor date este E.C. O.K. Online Services S.R.L. (Ghidul.ro) mult

☐ Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Teren Cu PUZ Aprobat Pentru Construcție Hala In Sebes

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

99 000 €

23 €/m²

Rata estimata: 2.153 RON luna

Avans: 73.506 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	4.300 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plet	Securitate	Care informati
Vizionare la distanta	Care informati	Tip vanzator	agentie

Descriere

Exclusiv. Teren de vanzare in Sebes, la iesirea din Sebes spre Deva la aproximativ 1 km de nodul de autostrada Vinisoara.

Suprafata 4300 mp, PUZ aprobat, proiect si autorizatie de constructie pentru hala de 600 mp. Terenul a fost decopertat si s-a introdus balast si pietre concasate.

Utilitati ape si electricitate.

Agentie imobiliara
Best Invest Imobiliare

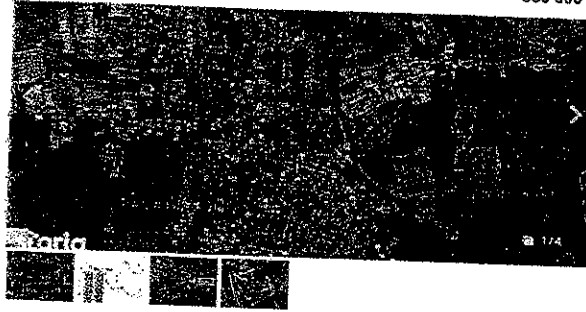
Best invest

0727 018 833

Sebes, jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90,
Sebes, Alba (localitate)

Ved toate ofertele





Numere telefon

Loc

1. Numarul sau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita.

Autentificare

Vanzare teren in Sebes_OMV Petrom SA

Alba (judet), Strada Calarasi nr. 76A, Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes

860 000 €

Rea estimare: 18.761 RON/Anul

Avans: 638.550 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata	45.444 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cero informaj	Securitate	Cero informaj
Vizionare la distanta	Cero informaj	Tip vanzator	agencie

Agencie imobiliare

OMV Petrom

0372 160 927

Strada Calarasi nr. 76A, Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes

Vezi toate ofertele

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Sebes, Str. Calarasi nr. 76A, jud. Alba.

Suprafata terenului este de 45.444mp, terenul este intravilan, in categoria curti-construite.

Acces direct auto si pe cale ferata pana in locinta.

Cadastru, intabulare, acte complete. Certificat de urbanism pentru informare disponibil.



PRIVAT

zorengheanico

Pe OLX din august 2020

Acti pe 05 noiembrie 2022

077 268 6781

Trimite mesaj

LOCALIZARE

Petresti, Alba



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acordam acest loc publicat de catre un vanzator privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arezi mai multe

PROMOTIAT



AROCAT



Poteti sa raspunzi

Loc de casa.....

19 €

Preț negociabil

PROMOVIAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Descrierea / Intravilan intravilan

Suprafata utila: 5 500 m²

DESCRIERE

Vand parcele de 1000, 1500 si 2000 m2, teren intravilan cu utilitate...shunt in Petresti (in scara la Unitatea Militara).



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 93	345	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

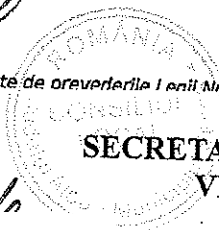
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi fan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	345	-	-	93	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olăgrafă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/08/2022, 10:29



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

Pagina 2 din 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONS. LOCAL BOGDAN GĂINAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA