

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.14/2023

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului teren
în suprafață de 51 mp, înscris CF nr. 70689, nr. top. 70689, aflat în domeniul privat al
Municipiului Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, 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 31.01.2023, ORA 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului teren în suprafață de 51 mp, înscris CF nr. 70689, nr. top. 70689, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, jud. Alba și notificarea constructorului de bună-credință cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către aceasta;

Văzând:

- H.C.L. nr. 331/2022 privind aprobarea vânzării imobilului teren în suprafață de 51 mp, situat în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, jud. Alba, înscris în CF nr. 70689, sub nr. topo 70689, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 70689;

- Certificat de urbanism nr. 490/17.11.2022;

- Cererea d-lui. Lomînar Petru, înregistrată cu nr. 23129/05.04.2022 prin care solicită cumpărarea imobilului teren înscris în CF nr. 70689, nr. top 70689, în suprafață de 51 mp, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, jud. Alba,

- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 89192/28.12.2022;

- referatul de aprobare nr.589/05.01.2023 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;

- Raportul de specialitate nr.631/06.01.2023 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.890/17.01.2023 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane, raportul de specialitate nr.887/4/17.01.2023 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.889/10.01.2023 al BCJATDA din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.33/2023 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.32/2023 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină di 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 aprobă retragerea din administrarea Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș a a imobilului teren în suprafață de 51 mp. înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inventar 8076806.

Art. 2. Predarea imobilelor identificat la Art. 1 se va face pe bază de proces - verbal de predare – primire.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare referitor la stabilirea prețului de vânzare a imobilului teren situat administrativ în mun. Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, jud. Alba, înscris în CF nr. 70689, nr. top 70689, în suprafață de 51 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, conform Anexei 1 – parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4. Transferul proprietății se va efectua în baza unui contract autentic încheiat între părți cu plata, către Municipiul Sebeș a sumei **28.100 lei**.

Art. 5. 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 – achitarea debitelor datorate către bugetul local al Municipiului Sebeș;

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

Art. 6. 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. Lomînar Petru să își exprime opțiunea de cumpărare a terenului în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 7. În cazul în care dl. Lomînar Petru nu își exprimă opțiunea de cumpărare a terenului în termen de 15 zile de la primirea notificării, contractul de închiriere nr. 79/44620/09.12.2014 va înceta la data de 05.07.2023.

Art. 8. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu Transport și Coordonare Asociații de Proprietari, Direcției Venituri și Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă.

Art. 9. 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, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari;
- dlui. Lomînar Petru, Municipiul Sebeș, str. M. Kogălnicean, bl. 112, etj. 3, ap. 14, jud. Alba;

Sebeș la 31.01.2023

Type your text

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN GĂINAR VIOREL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VLAD CRIȘTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

2ex.ML/CV/CG conține 3 pagini

pagina 3 din 3

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN (CF 70689 Sebeș)

Sebeș, str. M.Kogălniceanu, fn., jud. Alba

Proprietar teren: **Municipiul Sebeș – Domeniul Privat**

Proprietar clădire: **Lomînar Petru**

Client: **Municipiul Sebeș**

DECEMBRIE 2022

Către: Consiliul Local al Municipiului Sebeș

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan** (aferent chioșcului de legume fructe din cartierul Mihail Kogălniceanu) situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, fn., jud. Alba, în zona mediană a localității, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș domeniul privat, intabulat în extrasul CF 70689 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 fiind valoarea de piață.

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

Terenul este situat în intravilanul localității, într-o zonă mixtă, rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente, case de locuit și spații comerciale. 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 22.12.2022 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 28 decembrie 2022 o valoare de piață de:

V = 21.200 lei (douăzeci și una mii două sute lei)

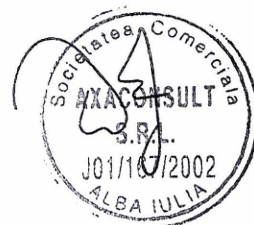
echivalent **4.302 euro** la cursul de 1 euro = 4,9278 lei valabil în 28.12.2022

pentru terenul evaluat, 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
28.12.2022

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 cu suprafața de 51 mp** (aferent chioșcului legume fructe din cartierul Kogălniceanu), având destinație comercială, teren amplasat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, fn., jud. Alba, în zona mediană a localității.

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.

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 decembrie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2022, data inspecției fiind 22.12.2022, iar data efectivă a stabilirii valorii 28.12.2022.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9278 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 22.12.2022 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 51 mp, este situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, fn., jud. Alba, în zona mediană a localității. Zona de amplasare este mixtă, rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente, case de locuit și spații comerciale. În prezent zona este în stagnare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. M. Kogălniceanu (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. 70689 Sebeș, nr. cad. 70689, nr. top. 1106/1 – curți construcții intravilan – 51 mp, nr. cad. 70689-C1 – S. construită la sol: 51 mp; chioșc legume fructe din panouri sandwich pe structură metalică, cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul 2001, sup. desf. = 51 mp, proprietari Domeniul Privat al Municipiului Sebeș în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Expropriere, act hotărâre nr. 189/2008

emis de Consiliul Local Sebeș, înch. nr. 9453/11.09.2008 și Lumînar Petru în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ certificat fiscal nr. 18029 din 15.03.2022 emis de Direcția Venituri Municipiul Sebeș, înch. nr. 5533/23.03.2022.

Asupra terenului este notat contract de închiriere nr. 79/44620/2014 și actul adițional nr. 1/06.01.2020 încheiat până la data de 05.07.2022, încheiat între Municipiul Sebeș în calitate de proprietar (locator) și Lumînar Petru Întreprindere Individuală în calitate de chiriaș (locatar), înch. nr. 5533/23.03.2022.

Construcția edificată pe teren nu face obiectul prezentei evaluări.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș domeniul privat asupra terenului menționat anterior. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului. 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 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.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone mixte, rezidențial-comercială, cu blocuri de apartamente, case de locuit și spații comerciale. 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 comercială, dar și rezidențială din municipiul 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 comerciale intravilane amplasate în zonele mediane 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 neelastică, 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 comerciale, 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 înăspririi 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 mediane cu potențial de construire, este în plaja 40-100 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un teren intravilan, teren pe care este edificată o construcție cu destinație comercială (chioșc legume fructe);
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis edificarea unei construcții comerciale;
- 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 comerciale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților la gard, specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea comercială este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

3.2.1. Etapile 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 51 mp, cu front de 6,62 m, de formă regulată, 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	str. M.Kogălniceanu	str. 1907	str. Șt. cel Mare	str. Aviator Olteanu
Data	dec.22	dec.22	dec.22	iun.11
Suprafața (mp)	51	1.100	5.674	187
Preț de vânzare (eur/mp)		65	54,99	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	54,99	67,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	54,99	67,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	54,99	67,50
Condițiile pieței	dec.22	dec.22-ofertă (-10%)	dec.22-ofertă (-10%)	28.06.2011 - tranzacție (executare silită) (25%)
Ajustări		-6,50	-5,50	16,88
Preț ajustat		58,50	49,49	84,38
Localizare	str. M.Kogălniceanu	Mai slab (20%)	Mai slab (25%)	Mai bun (-5%)
Ajustări		11,70	12,37	-4,22
Preț ajustat		70,20	61,86	80,16
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	51 mp, front 6,61 m	1.100 mp, front 34,16 m (10%)	5.674 mp, front 23 m (20%)	187 mp, front 20 m (5%)
Ajustări		7,02	12,37	4,01
Acces	str. asfaltată	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)	str. asfaltată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		77,22	74,23	84,17

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%)
<i>Ajustări</i>				
<i>Preț ajustat</i>		0,00	0,00	0,00
Cea mai bună utilizare	Comercial	77,22	74,23	84,17
<i>Ajustări</i>				
<i>Preț ajustat</i>		7,72	7,42	0,00
Ajustare totală netă		84,94	81,65	84,17
% Ajustări nete		19,94	26,66	16,67
Ajustare totală brută		30,68%	48,48%	24,70%
% Ajustări brute		32,94	37,66	25,11
		50,68%	68,49%	37,20%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele A și B au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții, iar comparabila C a fost ajustată cu 25% datorită creșterii pieței imobiliare de la data tranzacției până la zi;
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu 20%, iar comparabila B a fost ajustată cu 25% deoarece sunt situate în zone mai slab cotate decât terenul subiect; comparabila C a fost ajustată cu -5% acestea fiind situată pe str. Av. Olteanu, 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: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul evaluat având formă regulată;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece terenul evaluat și comparabilele sunt plane;
 - la raport dimensiuni: au fost ajustate cu 10% comparabila A, cu 20% comparabila B și cu 5% comparabila C deoarece au suprafețe mai mari și raportul laturilor mai puțin favorabil față de terenul evaluat;
 - la acces: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul subiect având acces la drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: nu s-a ajustat niciuna din comparabile, acestea având toate rețelele de utilități la limita de proprietate, la fel ca și terenul evaluat;
- Cea mai buna utilizare: au fost ajustate comparabilele A și B cu câte 10% deoarece au utilizare rezidențială, spre deosebire de terenul subiect și comparabila C care au cea mai bună utilizare de teren comercial.

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 **84,17 euro/mp** – echivalent aproximativ 414,77 lei/mp.

Astfel, valoare terenului subiect este:

$$V = 414,77 \text{ lei/mp} \times 51 \text{ mp} = \mathbf{21.153 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = \mathbf{21.153 \text{ lei}}$$



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 este de circa:

V = 21.200 lei (douăzeci și una mii două sute lei)

echivalent **4.302 euro** la cursul de 1 euro = 4,9278 lei valabil în 28.12.2022

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;
- 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

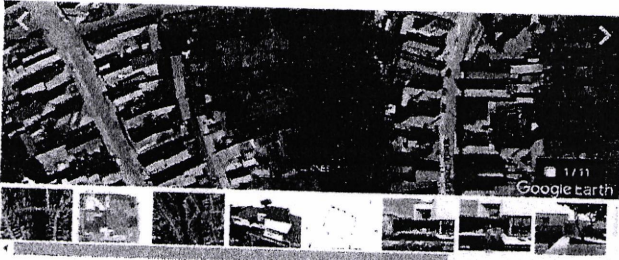
Comparabila A

storia.ro/ro/oferta/exclusiv-teren-de-vanzare-sebes-aproape-de-centru-1100-mp-IDn7N4.html

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

1 100 m² 71 500 € Salveaza la Favorite Contact

Best Invest Best Invest Imobiliare Arata toate anunturile



Exclusiv. Teren De Vanzare Sebes Aproape De Centru, 1100 mp

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

71 500 €
65 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 1.555 RON /luna
Avans: 53.089 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	1.100 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Best Invest Imobiliare Sebes. ofera in exclusivitate teren in Sebes. la 10 minute de mers pe jos pana in centru. cu proiect aprobat si autorizatie de constructie. Aproape de supermarketuri, piata, scoli, centru etc.

Suprafata Teren 1100 mp, deschidere la drum asfaltat 34 ml, forma aproximativ patrata, toate utilitatile.

9°C Mostly sunny

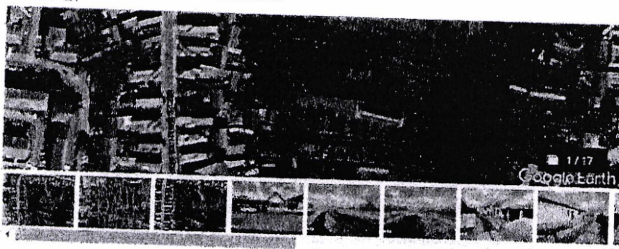
Comparabila B

storia.ro/ro/oferta/exclusiv-proprietate-de-vanzare-in-sebes-aproape-de-centru-5674-mp-IDQD20.html

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

5 674 m² 312 000 € Salveaza la Favorite Contact

Best Invest Best Invest Imobiliare Arata toate anunturile



Exclusiv. Proprietate De Vanzare In Sebes Aproape De Centru 5674 Mp

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

312 000 €
55 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 6.795 RON /luna
Avans: 231.660 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	5.674 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

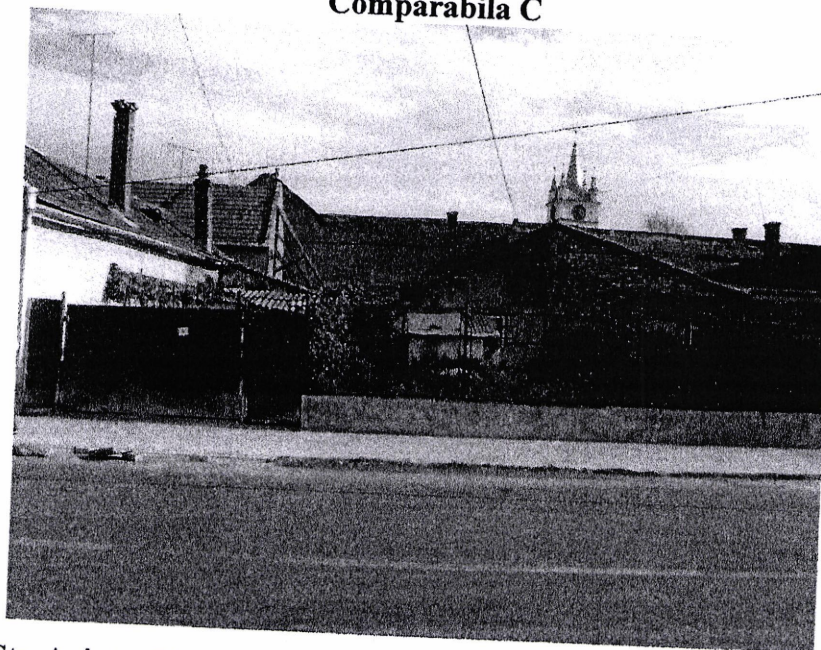
Descriere

Best Invest Imobiliare ofera In Exclusivitate cu Comision 0 la cumparare, o proprietate de vanzare in Sebes, pe Str. Stefan Cel Mare, la 3 minute de centrul orasului (cu auto), 10 minute mers pe jos pana la Supermarketurile Penny sau Lidl si pana in Piata Dacia, 2 minute cu auto pana la nodul de autostrada A1 cu A10. La aprox 600 m fata de Scoala Generala Nr.1 si la aprox 1000 m fata de Scoala Generala Nr.2 si Primaria Mun. Sebes.

9°C Mostly sunny



Comparabila C



Amplasare: Str. Aviator Olteanu

Caracteristici: suprafață 187 mp, front 18,50 m, topografie plană, formă dreptunghiulară

Data tranzacție: 28 iunie 2011

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

Alte comparabile

Browser tabs: (1,071) x Anunt x Vând x Vând x Teren x Teren x 4.400 x 2.437 x 14.00 x Banca x +

Address bar: storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-14000-mp-IDngKX.html

Search bar: Google

Navigation: YouTube, Imobiliare eTerra - Pu..., Gmail, Maps, Raport ALBA2017.pdf, Reset de impresora..., CNC Haas, China Collet manuf..., Cosul de cumparaturi, FintechOS

Location: Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

Area: 14.000 m² Price: 700 000 € Save Favorite Contact

Best Invest Best Invest Imobiliare Arată toate anunțurile

Teren de vanzare in Sebes 14000 Mp
Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

Google Earth

Price: 700 000 €
50 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 15.222 RON /luna
Avans: 519.750 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	14.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Core informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Teren de vanzare in Sebes

Suprafata 14000 Mp
Deschidere la DN7 45 m
Utilitati: apa, canalizare, electricitate si gaze.
Se poate vinde si suprafata mai mica.

Agentie imobiliara
Best Invest Imobiliare

Best Invest
0727 018 833
Sebes Jud. Alba, Str. Lucien Blege, Nr.90,
Sebes, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

Reporteaza

9°C Mostly sunny ROU



(1,071 univ x Anunturi x Vând teren x Vând teren x Teren 3000 x Teren de vân x 4.400 m² x 2.437 m² x Banca Na x + -

obcro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-localitatea-sebes-apropiere-complex-sancasa-IDgMNyl.html

YouTube Imobiliare Terra - Pu... Gmail Maps Raport ALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS



Sorin
Pe Ouli din ianuarie 2022
Activ de 21 decembrie 2022

073 235 4891 Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Sebes, Alba

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
sunt aplicabile.

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE

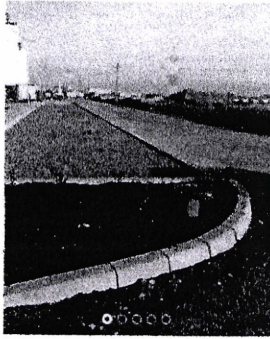


9°C Mostly sunny

(1,071 univ x Anunturi x Vând teren x Teren 3000 x Teren de vân x 4.400 m² x 2.437 m² x Banca Na x + -

obcro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-localitatea-sebes-zona-sancasa-IDgMNrF.html

YouTube Imobiliare Terra - Pu... Gmail Maps Raport ALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS



Sorin
Pe Ouli din ianuarie 2022
Activ de 21 decembrie 2022

073 235 4891 Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Sebes, Alba

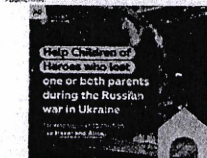
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
sunt aplicabile.

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE



9°C Mostly sunny



(1,071 unread) - Anunturi Terenuri - Teren 3000 mp pe - Teren de vânzare - 2 437 m², teren de - Banca Națională a României

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-sebes-petresti-IDgcx0A.html

YouTube Imobiliare Terra - Pu... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS



PRIVAT

Marina
Re OLX din februarie 2020
Activ de 15 decembrie 2011

004 917 8853451 Trimite mesaj

LOCALIZARE

Sebes, Alba

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
Areșă mai multe

Forat 30 noiembrie 2020

Teren de vânzare SEBEȘ-PETRESTI

48 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Exterioară / intravilan: intravilan Suprafața utilă: 410 m²

DESCRIERE

Teren de vânzare intravilan în SEBEȘ-PETRESTI

- Suprafața totală 1410 MP
- Deschidere la 3 străzi

Mai multe informații la numărul de telefon: 0049 178****51 sau 0049 1577****70

10 027408120 Vizualizări: 82 Paginată

9°C Mostly sunny

(1,071 unread) - exaconsult - Anunturi Terenuri de vanzare Se - 2 437 m², teren de vanzare - Alba - Banca Națională a României

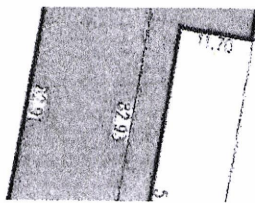
storia.ro/oferta/exclusiv-teren-de-vanzare-in-sebes-drumul-petrestului-IDohNc.html

YouTube Imobiliare Terra - Pu... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS

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

2 437 m² **70 673 €** Salveaza la Favorite Contact

Best Invest Best Invest Imobiliare Areșă toate anunțurile



Exclusiv.Teren De Vanzare In Sebes, Drumul Petrestului

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

Rate estimata: 1.537 RON /luna Avanz: 52.475 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	2.437 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Exclusiv, Teren de vanzare in Sebes, Drumul Petrestului, in suprafata de 2437 mp cu deschidere la drum 22 ml.
Utilitati: electricitate la limita proprietatii, iar apa si gazul sunt la 100 m.

Pret: 29 euro/mp

Administrația este de date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Răspundabil mult)

9/2020

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
Best Invest Imobiliare

Best invest

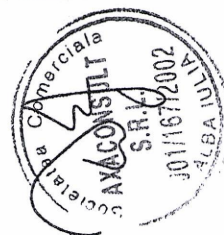
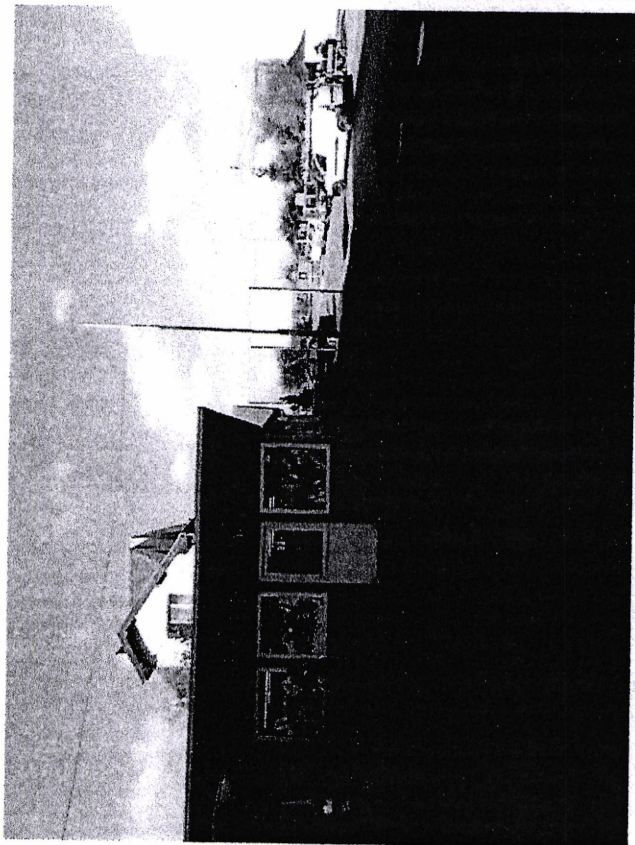
0727 018 833

Sebes, Jud. Alba, Sor. Ludan Blage, Nr.50,
Sebes, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

9°C Mostly sunny











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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70689 Sebeș

Nr. cerere 18652
Ziua 17
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare

100120045660



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 28193 Sebeș
Nr. cadastral vechi: 1106/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70689	51	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din metal

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70689-C1	Loc. Sebeș, Jud. Alba	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51 mp; Chiosc legume-fructe, din panouri sandwich pe structura metalică, cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul 2001, sup. desf. = 51 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9453 / 11/09/2008		
Hotărare nr. 189-2008 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SEBEȘ OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 28193 Sebeș)	A1
5533 / 23/03/2022		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.18029, din 15/03/2022 emis de DIRECTIA VENITURI MUNICIPIUL SEBEȘ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) LOMINAR PETRU	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5533 / 23/03/2022		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 79/44620/2014, din 09/12/2014 emis de Municipiul Sebeș; Act Administrativ nr. AC ADIȚIONAL NR. 1, din 09/12/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ;		
C3	se notează contract de închiriere nr. 79/44620/09.12.2014 și actul adițional nr. 1/06.01.2020 încheiat până în data de 05.07.2022, încheiat între Municipiul Sebeș în calitate de proprietar (locator) și Luminar Petru întreprindere individuală în calitate de Chiriaș (locatar)	A1, A1.1



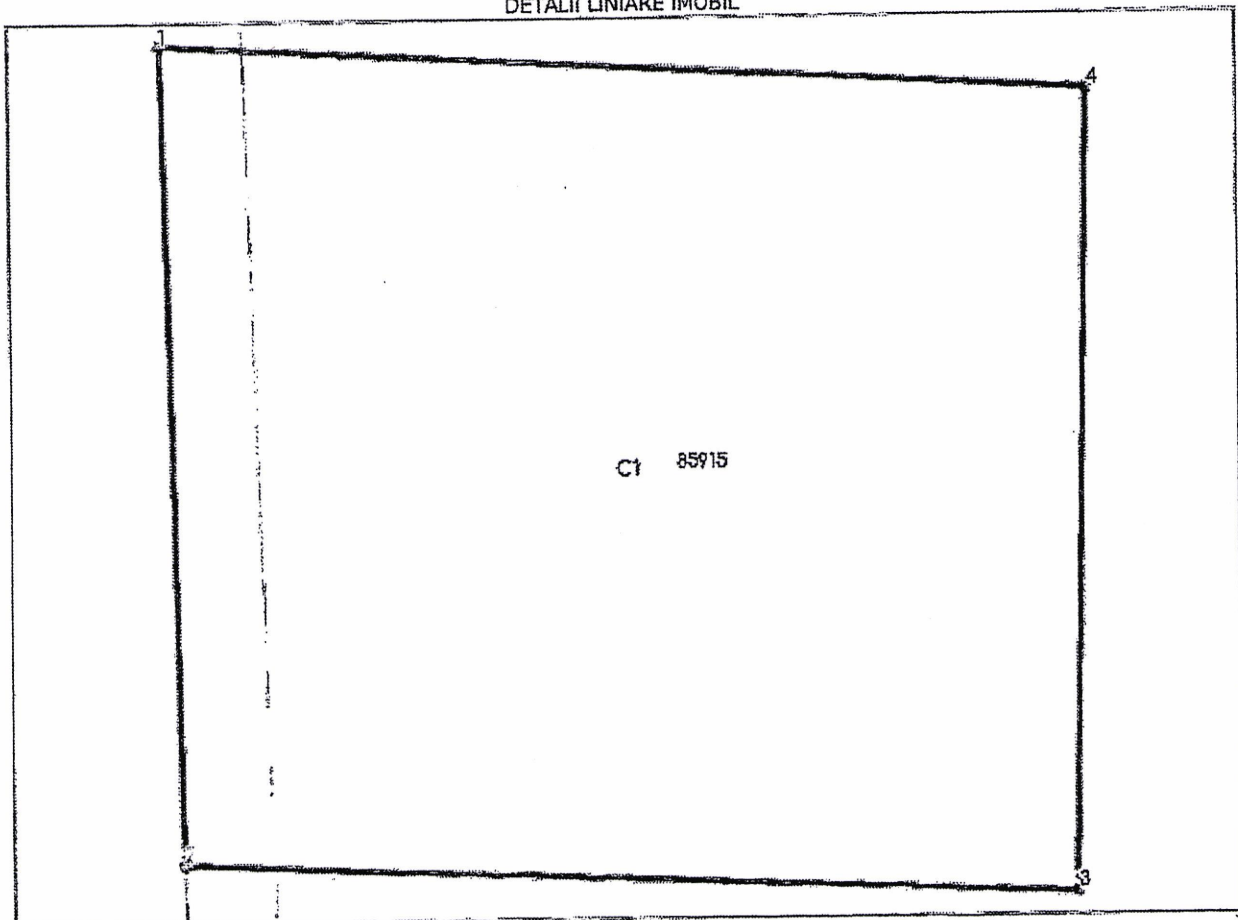
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70689	51	Imobil împrejmuit cu gard din metal

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	51	-	-	1106/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70689-C1	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construită la sol: 51 mp; Chiosc legume-fructe, din panouri sandwich pe structura metalică, cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul 2001, sub. desf. = 51 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.764
2	3	7.5
3	4	6.616



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	7.788

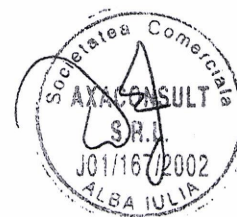
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 olografă, 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 17/10/2022, 10:34



PIȚA IONELA



ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebes
[autoritatea administrației publice emitente*)]
Nr. 490 din 17.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 490 din 17.11.2022

în scopul: Vânzării terenului situat în Mun. Sebes, str. Mihail Kogălniceanu, nr. F.N., jud. Alba
..**)

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **MUNICIPIUL SEBEȘ** prin reprezentant **Dorin Nistor** cu sediul²⁾ în județul Alba, Municipiul Sebes, strada Piața Primăriei, nr. 1, sector -, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 81176 din 17.11.2022.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, municipiu Sebes, strada Mihail Kogălniceanu, nr. F.N., sector -, CF - C.F. 70689 Sebes; , Nr. topo. 70689 sau identificat prin³⁾ - Extras C.F. - Plan de situație..

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4400 din 2000, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebes nr. 127 din 2000.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren intravilan.
- Proprietate: Municipiul Sebes conform - C.F. 70689 Sebes; - nr. cad./top. 70689 .
- Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zonele de protecție ale acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală : curți construcții.
- Destinația prin PUG : teren constructibil, construcții industriale și edilitare.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

- UTR 5- Z.M.- zonă mixtă .
- POT - 70% ; CUT - max 1,00 .
- Toate utilitățile.
- Regim de înălțime : P; P+1; P+1+M.
- Circulația pietonilor și autovehiculelor se realizează pe trotuarele din zonă pe str.Mihail Kogălniceanu

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

- Vânzării terenului situat în Mun.Sebes, str.Mihail Kogălniceanu, nr.F.N., jud.Alba

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ prevenirea și stingerea incendiilor | ☐ apărarea civilă | ☐ protecția mediului |
| ☐ sănătatea populației | ☐ aviz Adm. de Drumuri | ☐ aviz S.G.A |
| ☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei | ☐ aviz Adm. Națională a Înbunătățirilor Funciare | ☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public |

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Alte avize: _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

i) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): _____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
administrației publice emittente
Primar Dorin Nistor
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef ****,

Marius Cosmin Miron
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.08.2013 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
administrației publice emitente*"),

Primar _____

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef,

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului Județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului.... al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul-șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONS. LOCAL BOGDAN GĂÎNAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA