

PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR
Alba Iulia, str. George Coșbuc, nr.34
Jud. Alba

Cod fiscal
20783110

0788 600 949
adi_rosu2000@yahoo.com

Notă de comandă Nr. 112622 / 2023

Nr. 574/ 06.10.2023

Raport de Evaluare al proprietăților imobiliare

TEREN INTRAVILAN

-Curți construcții-
Suprafața 144 mp
situat în Alba Iulia , Bd. Revoluției 1989, Nr.1B

Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietar: MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR , în calitate de executant și al clientului MUNICIPIUL ALBA IULIA.

Octombrie 2023

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Conform solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare „teren intravilan cu suprafața de 144 mp – categoria de folosință „curți, construcții””, situat în municipiul Alba Iulia, Bd. Revoluției 1989, Nr.1B, în vederea estimării valorii de piață.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului prezentat în tabelul de mai jos:

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafața (mp)
78714 Alba Iulia	78714	curți, construcții	144

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIULUI ALBA IULIA în calitate de client și utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii octombrie 2023.

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 06.10.2023.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Aspecte generale* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) *Descrierea datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate

(3) *Evaluarea bunurilor* – conține aplicarea metodelor de evaluare

(4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a terenului evaluat, ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rot.):

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafața (mp)	Preț unitar (EUR/MP)	Pret unitar (LEI/MP)	Valoarea de piață (LEI)
78714 Alba Iulia	78714	curți, construcții	144	70	347	50.030

✓ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport .

✓ Valoarea estimată nu include TVA .

✓ Cursul de schimb considerat este de 4,9631 LEI/EURO.

NOTĂ: Referitor la terenul supus evaluării, acesta este **neconstruibil conform Certificat de urbanism prezentat, este transversat de rețelele de utilități publice și asigură accesul la proprietatea identificată cu CF 72563 a familiei Stanciu, ceea ce necesită instituirea unei servituți de trecere** .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membre titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE SINTEZA RAPORTULUI

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
Scopul evaluării
Identificarea activelor supuse evaluării:
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
Ipoteze și ipoteze speciale
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformității lucrării
Valabilitatea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică și Descriere tehnică
Datele despre amplasare
Descrierea imobil
Aspecte privind utilizarea
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR

Aspecte ale pieței specifice, analiza cererii de bunuri
Concluzii și tendințe privind piața specifică

IV. EVALUARE

Evaluarea terenurilor: abordarea prin comparații de piață

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Alegerea valorii finale
Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

VI. ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării: Terenul intravilan, situat în municipiul Alba Iulia, Bd. Revoluției 1989, Nr.1B, descris în tabelul de mai jos:

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)
78714 Alba Iulia	78714	curți, construcții	144

Utilizator desemnat / Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului în vederea informării clientului;

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIUL ALBA IULIA în calitate de **client** și de **utilizator desemnat**.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 06.10.2023. În consecință toate transformările prețurilor în Euro deținute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 06.10.2023, de 4,9631 Lei/Euro.

Evaluarea a fost efectuată corespunzător condițiilor existente la data 06.10.2023. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

Bazele evaluării, tipul valorii estimate: Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- ✓ SEV 105 – Abordări în evaluare.

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este **valoarea de piață**

Moneda raportului: rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI și EURO și **conțin TVA**

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Metoda de evaluare utilizată în raportul de evaluare este:

- Abordarea prin comparații de piață

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a terenului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)	Preț unitar (EUR/MP)	Pret unitar (LEI/MP)	Valoarea de piață (LEI)
78714 Alba Iulia	78714	curți, construcții	144	70	347	50.030

Valoarea estimată nu include TVA.

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022

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

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA.

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a parcelei de teren menționată în cadrul raportului, la data de 06.10.2023, în vederea informării clientului.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Se consideră că terenul nu este restricționat la tranzacționare și este liber de sarcini.

Identificarea terenului supus evaluării:

Identificarea s-a făcut cu ocazia inspecției în teren și conform documentelor puse la dispoziție prezentate de către olicitant și anexate la raport.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că parcela subiect este liberă de sarcini.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra terenului prezentat mai sus.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform SEV 100 – Cadru general.

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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului evaluate și de recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin piață

Data evaluării

06.10.2023

Moneda raportului

Rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI. Toate transformările prețurilor în EURO deținute de evaluator s-au efectuat la cursul de referință din data de 06.10.2023, de 4,9631 LEI/EURO.

Toate valorile exprimate în acest raport nu includ TVA. Proprietarul persoană fizică nu este plătitor de TVA.

Inspecția terenului a fost realizată de către evaluator, în data de 06.10.2023.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pentru realizarea raportului de evaluare au fost necesare următoarele informații:

- ✓ discuții purtate cu solicitantul raportului
- ✓ identificarea proprietății imobiliare;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ estimarea Celei mai bune utilizări;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative bunului evaluat;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- ✓ Informații privind piața imobiliară;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022;
- ✓ Acte prezentate de către solicitant : Extrasul de carte funciară, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Certificat de urbanism.
- ✓ Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului.
 - ✓ solicitantul lucrării

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Situația actuală a terenului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizată și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii bunului în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Proprietatea imobiliară – teren, a fost evaluat în starea în care există la data evaluării.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ✓ *Acte prezentate de către solicitant : Extras de carte funciară CF 78714, Act administrativ Nr.228/2009, Anexă la Hotărârea nr.228/2009, Hotărârea Nr.121/2011, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Certificat de urbanism.*

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/ geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de proprietar/beneficiar și descrise în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de beneficiar și în schița cadastrală. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Ipoteze speciale:

- ✓ *Referitor la terenul supus evaluării, acesta este neconstruibil, conform Certificat de urbanism prezentat, conform prevederilor urbanistice în vigoare suprafața minimă este sub 150-200 mp. De asemenea menționăm că terenul este traversat de rețelele de utilități publice și că aceasta parcelă asigură accesul la proprietatea identificată cu CF 72563, ceea ce necesită servitute de trecere .*
- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra terenului;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice bunurilor imobile evaluate nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului și clientului menționați mai sus.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și destinatar nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat în raport.

Ca urmare evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de terți care utilizează acest raport sau informații cuprinse în el.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar respectiv client, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

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

Publicarea, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul nominalizat în raport atrage după sine încetarea obligațiilor.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția – 2022.

Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare este confidențial pentru beneficiar, și este întocmit numai pentru destinația stabilită mai sus. Raportul de evaluare este valabil la data întocmirii acestuia.

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică și Descriere tehnică

Proprietatea imobiliară „teren intravilan” se identifică cu CF 78714 Alba Iulia, nr.cad/nr.top 78714, are suprafața totală de 144 mp, având categoria de folosință „curți, construcții”.

Descrierea juridică; Drepturile de proprietate evaluate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 78714
COPIE

Carte Funciară Nr. 78714 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bdul Revoluției 1989, Nr. 1B, Jud. Alba

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78714	144	Nr.top.3667/1/1/1/2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5449 / 24/02/2010		
Act Administrativ nr. 228, din 29/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL ALBA IULIA (HG nr.974/2002):		
B1	In baza HCL nr.228/2009 a Mun. Alba Iulia, se introduce în circuitul civil prin înscrierea în evidențele de carte funciara a imobilului de sub A1 cu nr.top.3667/1/1/1/2, drum de 144 mp.	A1 / B.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ALBA IULIA-DOMENIUL PUBLIC 2) MUNICIPIUL ALBA IULIA-DOMENIUL PRIVAT, Inch.16826/2011	A1
B3	Se schimbă categoria de folosință a terenului din drum în curte.	A1
16826 / 07/06/2011		
Act Administrativ nr. Hotărîrea nr.121, din 15/04/2011 emis de Consiliul Local al Mun.Alba Iulia (Adresa nr. 6418/G/5/2011 emisă de Prefectura Jud.Alba):		
B4	In baza Hotărîri nr.121/2011 emisă de Consiliul Local al Mun.Alba Iulia, imobilul de sub A1 trece din Domeniul Public în Domeniul Privat al Municipiului Alba Iulia.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Date privind amplasamentul; Descriere proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară – teren în suprafață totală de 144 mp – care face obiectul prezentului raport de evaluare:

- ✓ Este situată în intravilan, zona A , a municipiului Alba Iulia, B-dul Revoluției 1989, Nr.1B;
- ✓ Are front de aprox.14 m
- ✓ Formă ; patrulater;
- ✓ Topografie : plat;
- ✓ Teren neconstruibil - conform Certificat de urbanism.
- ✓ Teren afectat de rețele de utilitate publică – branșamente la imobilul înscris în CF 72563.
- ✓ Categoria de folosință: curți, construcții.
- ✓ Amplasamentul dispune de toate utilitățile publice .
- ✓ Parcela de teren asigură accesul la proprietatea cu nr. CF 72563 – Proprietari: fam. Stanciu Aurel, ceea ce necesita servitute de trecere.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în intravilanul localității Alba Iulia, B-dul Revoluției 1989, Nr.1B jud. Alba, zona A. Zona în care este situat terenul subiect este rezidențială / comercială și se află situat în apropiere de Supermarketul LIDL Terenul se învecinează cu proprietăți similare, case de locuit.

III. ANALIZA PIEȚEI

Aspecte ale pieței specifice:

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

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

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Se observă, astfel că oferta de TERENURI diferă mult în funcție de amplasarea acestuia, de vecinătăți, suprafață, raportul laturilor, front la stradă, acces, utilități și de destinație. Din analiza efectuată asupra pieței specifice a rezultat faptul că nu există încă o abordare unitară privind prețurile de tranzacționare sau cele de ofertă, existând diferențe semnificative între prețurile cerute de vânzători și cele obținute la tranzacția efectivă.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "Teren curți, construcții".

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului Alba Iulia, populația, tendințe ale ultimilor ani și de perspectivă, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru 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 direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Dupa analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca este o piata a

cumparatorului (oferta este mai mare decat cererea).

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

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți (situată pe subpiața¹ mai sus definită).

S-a analizat piața terenurilor din zona.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este la un nivel scăzut, în zona de dispunere, fapt ce conduce la un trend descendent al prețurilor de tranzacționare.

În cazul terenului evaluat nivelul cererii este influențat de anumite aspecte nefavorabile (restricții și limitări) menționate în cadrul raportului.

Analiza ofertei competitive

Terenurile pentru construcții situate în diverse zone ale municipiului Alba Iulia manifestată o tendință de creștere ca și la casele de locuințe sau apartamente la casa, condiționat de posibilitățile sau limitările referitoare la construire impuse prin reglementări urbanistice (limitări de genul distanțe față de clădiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafață, configurație, etc.). Piața imobiliară este influențată și de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata șomajului, cererea de forță de muncă, venitul mediu, extinderea localităților și creșterea numărului de locuitori prin migrarea persoanelor active din zonele limitrofe municipiului mai dezvoltate industrial și/sau economic, majorarea numărului și valorilor tranzacțiilor, creșterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistică și a numărului de unități locative, comerciale sau industriale.

Piața imobiliară este influențată și de alți factori economici cum ar fi rata șomajului respectiv cererea de forță de muncă sau venitul mediu care influențează în mod definitoriu cererea. În prezent, piața imobiliară are o direcție imposibil de definit, fapt ce creează o presiune asupra ofertei imobiliare cauzată de persoanele din județele limitrofe care lucrează pe platforme industriale. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietăți imobiliare, în special pentru proprietăți până la un anumit plafon investițional.

În primele zece luni ale anului 2021, cumpărătorii finali au cercetat piața în căutare de proprietăți potrivite pentru nevoile lor, astfel, anticipăm o menținere, la același nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2022, și reasezarea situației economice se va putea vedea tendința pieței imobiliare. Cu toate acestea, nu ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există și se pare că anul 2022 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atât la raportul monedei naționale față de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvetian) cât și a creșterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietăți imobiliare finalizate (apartamente, spații de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piață de achiziții destul de riscantă. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse. Se sesizează o tendință interesantă a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidențiat în ultima perioadă de timp, în ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare în momentele anterioare semnării precontractelor. Din informațiile de piață culese reiese că acesta este în intervalul de la 10-20 %. Analizele internaționale prevăd o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contracție pe anumite segmente. De menționat că în acest context vor exista totuși anumite proprietăți care, în mod particular, nu se vor supune tendinței generale. De menționat că este posibil ca o proprietate să aibă o vandabilitate scăzută datorită tipului vecinătății, a complexității defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a imobilului din care proprietatea face parte.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Din ofertele existente pe piață la data întocmirii prezentului raport, amintim:

¹ subpiețe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăți delimitabile)

Oferte de piață pentru teren

Comparabila A

Conform discuțiilor telefonice rezultă că terenul este în intravilan, este situat în Alba Iulia, zona Cetate – zona Stadion, are suprafața totală de 466 mp și front la drum de 12 ml. Acesta dispune de utilități la limita proprietății: apă gaz, canalizare și curent electric. Pretul este de 157 eur/mp, negociabil.

istoria.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-466-mp-zona-stadion-cetate-DwGSA.html

ad - conectare

Strada Vasile Alecsandri, Alba Iulia, Alba

466 m² 73 000 €

BLITZ BLITZ Adresa terenului este:



BLITZ
Agenție
0358 233 770

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administrarea este de fapt este S.C. C&S (Jud. Alba) Serviciu S.R.L. (Jud. Alba) mai mult

Teren Ultracentral, 466 mp, zona Stadion Cetate

Strada Vasile Alecsandri, Alba Iulia, Alba

73 000 €
157 €/m²

Teren Ultracentral, 466 mp, zona Stadion Cetate

Strada Vasile Alecsandri, Alba Iulia, Alba

73 000 €
157 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.800 RON /luna	Avans: 54.203 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Prezentare generală

Suprafață	466 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan ultracentral, 466 mp cu utilități, zona Stadion. Merita toată atenția! BLITZ 108540TV

Comparabila B

Conform discuțiilor telefonice rezultă că terenul este intravilan, este situat în Alba Iulia, zona Schit, are suprafața totală de 510 mp și front la stradă de 13,5 ml. Acesta dispune de utilități la limita proprietății: apa, canalizare, curent electric, gaz. Prețul este de 155 eur/mp, negociabil.

storia.ro/ro/ oferta/teren-intravilan-510-mp-cetate-2019a.html

10 - conexiune

Strada Vasile Golea, Alba Iulia, Alba

510 m² 79 000 €

Salvează Contact

BLITZ BLITZ Anunț nou în prezentare



BLITZ
Agenție
0358 233 770

Registru

Detalii

+40 1 Anunț nou în prezentare

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administrativul Acțiunilor din oraș S.C. DUX
Orchestra Simfonică S.R.L. (Dorin) mai multe

79 000 €
155 €/m²

Teren intravilan, 510 mp, Cetate

Strada Vasile Golea, Alba Iulia, Alba

Trăiește noua viață!

Prezentare generală

Suprafață	510 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz propune pentru vânzare Teren Intravilan foarte bine poziționat în zona Skit a Albei Iuliei cu o suprafață de 510 mp și deschiderea de 13,5 m, pretabil pentru P+1+M Aflat într-o zonă exclusivă și în plină dezvoltare, în vecinătatea construcției Pensiunea Element și cu utilitățile prezente la front, acest teren poate fi denumit Pont. Toate documentele sunt la zi și merita toată atenția ! BLITZ 98403TV

Comparabila C

Conform discuțiilor telefonice rezultă că terenul este intravilan, este situat în Alba Iulia, zona Cetate-Lidl, are suprafața totală de 390 mp și front la stradă de 30 ml. Acesta dispune de utilități la limita proprietății: apă, canalizare, en. el., și gaz. Pretul este de 137 eur/mp, negociabil.

acronimobiliare.ro/teren-de-vanzare-alba-iulia-pate-alba-cp1610151/terenW3?pin3f



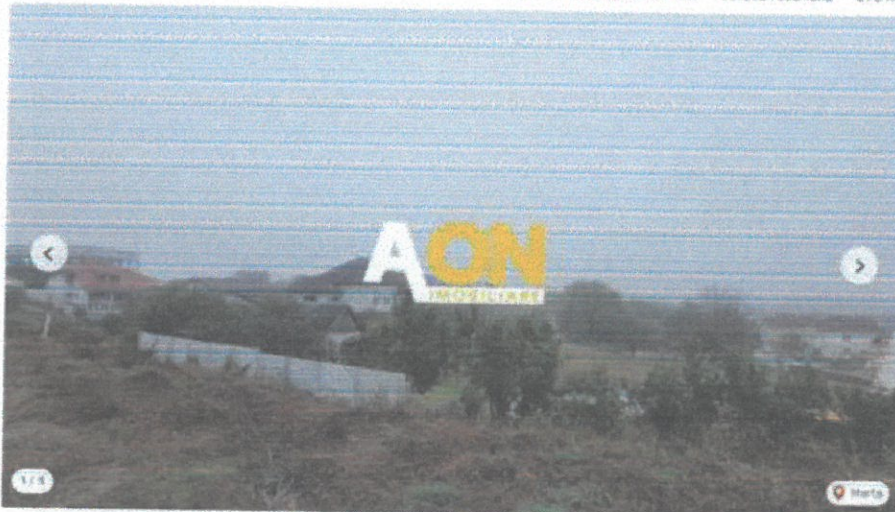
Proprietăți Servicii AON Rezidențiale Servicii AON Business Despre Noi/Echipa Blog Contact

Teren intravilan. Cu Priveliste. Zona Lidl

137.300 €

ID CP1610151

Teren de 390 mp de vânzare: Cetate, Alba Iulia 390 mp



Sergiu Curta
Broker Imobiliar

0725893461

Solicita chiar acum o vizionare

• Telefon

Bună ziua, aş dori să programăm o vizionare pentru proprietatea CP1610151: Teren intravilan, Cu Priveliste, Zona Lidl.

☐ Sunt de acord să primesc informații despre această proprietate

Solicita vizionare

Oferte imobiliare Alba Iulia / Terenuri de vânzare Alba Iulia / Terenuri de vânzare Alba Iulia, zona Cetate

Acron imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan cu toate utilitățile în zona Lidl, cu o suprafață de 390 mp la o stradă. Terenul este construit imediat, se vinde cu certificat de urbanism. Merita văzut! CP1610151

Tip teren	Construcții	Suprafață teren	390 mp
Unitate Suprafață	1 mp	Front stradal	30.0 m
Număr fronturi stradale	1	Deschidere la	Drum principal
Clasificare	Intravilan	Disponibilitate	Imediat

Facilități

Apă	Canalizare	Curent
Gaz	Iluminat stradal	Mijloace de transport în comun
Străzi asfaltate	Vedere panoramică	

Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății imobiliare evaluate există un dezechilibru în favoarea cererii.

Concluzii și tendințe privind piața specifică:

- tendință de scădere a prețurilor de achiziție pe termen scurt și mediu, tendință influențată de evoluția economie naționale și internaționale;
- piață a cumpărătorului;

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

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

Cea mai 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** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- **fezabilă financiar** – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- **maxim productivă** – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este cea de teren „curți, construcții”.

IV. EVALUARE

Abordarea prin comparații de piață

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri asimilare sau asimilabile efectuate în zonă sau zone comparabile satisfăcătoare.

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

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

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

S-au trecut în revistă elementele de comparație² necesare a fi utilizate pentru ajustarea ofertelor existente pe piață.

Grila de comparații:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	similare	similare	similare
2	Restricții legale	cu restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Alba Iulia, Bd. Revoluției 1989, Nr.1B	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Skit	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Stadion	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Lidl
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	144	466	510	390
	Forma:	neregulată	neregulată	neregulată	regulată
	Front stradal - aprox.:	14	12	13,5	30
	Topografie:	plat	plat	plat	plat
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	rezidențială	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	curți, construcții	construibil	construibil	construibil
	Preț total (EURO)		73.000	79.000	53.500
	Preț / mp (EURO)		157	155	137

Grila de calcul:

²Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități.), Zonarea și Cea mai bună utilizare,

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Alba Iulia- cart. Cetate, zona Skt	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Stadion	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Lid
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața (mp)	144	466	510	390
PREȚ VÂNZARE EUR		73.000	79.000	53.500
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație cu TVA		€ 157	€ 155	€ 137
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație fără TVA		€ 132	€ 130	€ 115
0 TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		olerta	olerta	olerta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-13,16	-13,02	-11,53
Preț de vânzare corectat		118,48	117,15	103,75
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate transmisă	depline	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală proprietate		0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		€ 118,48	€ 117,15	€ 103,75
2 RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistici	cu restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustare unitară sau procentuală		-30%	-30%	-30%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistici		-35,54	-35,15	-31,13
Preț corectat (EUR/mp)		€ 82,94	€ 82,00	€ 72,62
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 82,94	€ 82,00	€ 72,62
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 82,94	€ 82,00	€ 72,62
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 82,94	€ 82,00	€ 72,62
6 LOCALIZARE				
Localizare	Alba Iulia, Bd. Revoluției 1989, Nr.1B	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Skt	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Stadion	Alba Iulia- cart. Cetate, zona Lid
Ajustare unitară sau procentuală		7%	10%	0%
Ajustare totală pentru localizare		€ 5,81	€ 8,20	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 88,75	€ 90,20	€ 72,62
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune) și formă	144 mp, neregulată	466 mp, neregulată	510 mp, neregulată	390 mp, regulată
Ajustare unitară sau procentuală		2%	2%	1%
Ajustare totală pentru formă și dimensiune		€ 1,60	€ 1,65	€ 0,89
b) Front stradal - deschidere la stradă	14,00	12	14	30
Ajustare unitară sau procentuală		1%	0%	-5%
Ajustare totală pentru front stradal		€ 0,53	€ 0,00	€ 3,49
c) Topografie	plat	plat	plat	plat
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 90,88	€ 91,85	€ 70,03
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / încălzire / alte pe amplasament)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 90,88	€ 91,85	€ 70,03

9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 90.88	€ 91.85	€ 70.03
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	curți, construcții	construibil	construibil	construibil
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret corectat		€ 90.88	€ 91.85	€ 70.03
Pret corectat (Eur/mp)		€ 91	€ 92	€ 70
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 27.60	-€ 25.30	-€ 33.72
	(procentual)	-23%	-22%	-33%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 43.48	€ 45.00	€ 35.51
	(procentual)	37%	38%	34%
Suprafața	144			
Opinie / mp. rot.	€ 70			
Valoare justă estimată EURO	10.080			
Valoare justă RON	50.030			
Curs valutar	4.9631			
Data evaluării	06 oct.23			

Corecțiile calitative s-au luat în considerare astfel:

S-au ajustat negativ comparabile cu -10% pentru oferte de piață, considerată marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în condiții similare de atractivitate.

- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale :
 - S-au ajustat negativ comparabilele A, B și C pentru restricții de construire conform Certificat de urbanism – teren neconstruibil, traversat de rețele de utilitate publică și necesitatea instituirii servituții de trecere pentru parcela notată în CF 72563.
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele A și B, acestea având o localizare mai slabă față de cea a terenului subiect;
- Caracteristici fizice :
 - Mărime:
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele A, B și C, acestea având o suprafață mai mare față de cea a proprietății subiect, pretul variind invers proporțional cu mărimea;
 - Front raport dimensiuni construibile:
 - S-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A, pentru front la strada mai mic față de cel al terenului subiect și s-a ajustat negativ comparabila B pentru front la stradă mai mare.
 - Topografie
 - nu au fost necesare ajustări;
- Utilități :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea
 - nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare :
 - nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **C** deoarece terenului **C** i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context **valoarea de piață** rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, este (rot.) cu TVA inclus : **70 euro/mp echivalent 347,42 lei/mp**.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** estimată, este (rot.):

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)	Preț unitar (EUR/MP)	Pret unitar (LEI/MP)	Valoarea de piață (LEI)
78714 Alba Iulia	78714	curți, construcții	144	70	347	50.030

Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport .
- ✓ Valoarea estimată nu include TVA
- ✓ Cursul de schimb considerat este de 4,9631 LEI/EURO.

NOTĂ: Referitor la terenul supus evaluării, acesta este neconstruibil conform Certificat de urbanism prezentat, este transversat de rețelele de utilități publice și asigură accesul la proprietatea identificată cu CF 72563 a familiei Stanciu, ceea ce necesită instituirea unei servituți de trecere .

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

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

Cu stimă,

PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR
Evaluator Autorizat EPI; EI; EBM
Membru Titular ANEVAR

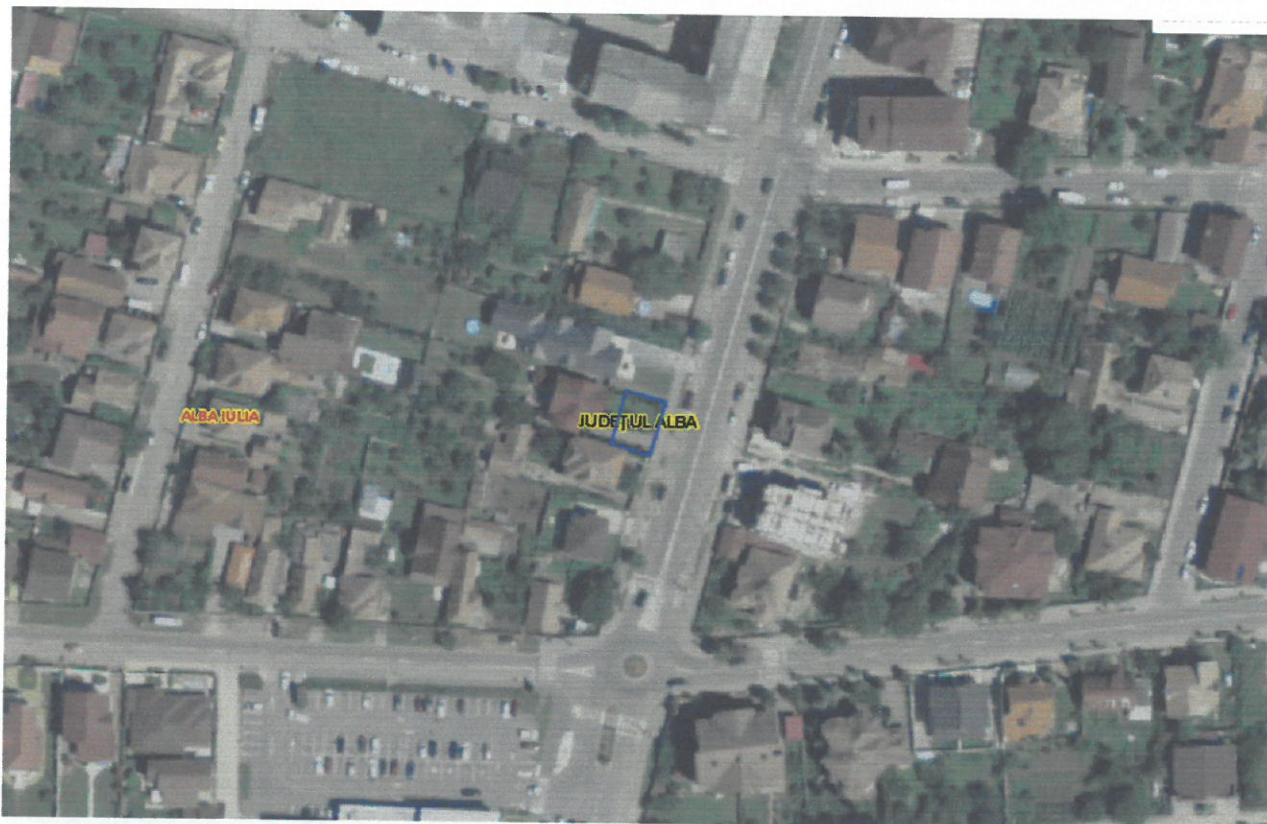


VI. ANEXE

Fotografii:



Amplasament:



CARTE FUNCİARĂ NR. 78714
COPIE

Carte Funciară Nr. 78714 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bdul Revoluției 1989, Nr. 1B, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78714	144	Nr.top.3667/1/1/1/2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5449 / 24/02/2010		
Act Administrativ nr. 228, din 29/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL ALBA IULIA (HG nr.974/2002);		
B1	In baza HCL nr.228/2009 a Mun. Alba Iulia, se introduce în circuitul civil prin înscrierea în evidențele de carte funciara a imobilului de sub A1 cu nr.top.3667/1/1/1/2, drum de 144 mp.	A1 / B.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ALBA IULIA - DOMENIUL PUBLIC 2) MUNICIPIUL ALBA IULIA-DOMENIUL PRIVAT , Inch.16826/2011	A1
B3	Se schimbă categoria de folosință a terenului din drum în curte.	A1
16826 / 07/06/2011		
Act Administrativ nr. Hotărîrea nr.121, din 15/04/2011 emis de Consiliul Local al Mun.Alba Iulia (Adresa nr. 6418/G/S/2011 emisa de Prefectura Jud.Alba);		
B4	In baza Hotărîrii nr.121/2011 emisa de Consiliul Local al Mun.Alba Iulia, imobilul de sub A1 trece din Domeniul Public în Domeniul Privat al Municipiului Alba Iulia.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78714	144	Nr.top.3667/1/1/1/2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	144	-	-	-	Nr.top.3667/1/1/1/2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.323
2	3	13.979
3	4	8.786
4	5	1.479
5	1	13.973

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil

ROMÂNIA
Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Nr. 78260 din 17.08.2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1282 din 17.08.2016

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - VANZARE/ CUMPARARE DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎN VEDERE
REGLEMENTARE ACCES LA PARCELA

Urmare a cererii adresate de **STANCIU AUREL** cu domiciliul în județul Alba, localitatea Alba Iulia, **BULEVARDUL REVOLUȚIEI 1989, nr. 1B**, telefon/fax 0744145257, e-mail _____ înregistrată la nr. 75203 din 08.08.2016.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Alba Iulia, **Bulevardul REVOLUȚIEI 1989, nr. 1B, nr. CF 78714, nr. topo./cadastral 78714**, sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE, EXTRAS CF.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014;

faza PUZ _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 147, art 9 / 17.08.2016;

faza PUD _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. ____ / _____.

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:

Amplasamentul se afla în intravilanul localității Alba Iulia

Natura proprietății: privată a municipiului Alba Iulia

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora

TERENUL ESTE NECONSTRUIBIL, S<200 mp;

SOLICITANTUL - STANCIU AUREL IL VA CUMPARA DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIUL ALBA IULIA ÎN VEDEREA
REGLEMENTARII SITUAȚIEI JURIDICE A ACCESULUI LA PARCELA ADIACENTA (limita posterioară) CONFORM HCL
141/25.05.2010 PRIVIND APROBAREA VANZĂRII PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A UNUI IMOBILULUI CU CF 78714

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții-144 mp

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = L3A - zona pentru locuințe individuale și MA3-
zona mixtă o suprafață mică adiacentă bulevardului.

3. REGIMUL TEHNIC:

POT maxim = 40% ; CUT=1,2-pentru zona respectivă

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente - la strada B-dul Revoluției 1989

Regimul de aliniere a construcțiilor față de strada - la casele vecine, conform PUD aprobat cu HCL 147, art 9/30.04.2009

Retragerile față de proprietățile vecine - conf. Regulamentului general de urbanism - Cod Civil și Pompierei.

Înălțimea maximă a construcțiilor - P+E+M

Echiparea cu utilități existente - energie electrică, apă, gaz

Circulații, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada B-dul Revoluției 1989, parcarile se vor amenaja în incinta proprie.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE - VANZARE/ CUMPARARE DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎN
VEDERE REGLEMENTARE ACCES LA PARCELA

**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:

AGENCIA DE PROTECȚIA MEDIULUI ALBA IULIA - STR. LALELELOR, NR.7B, COD 510217, ALBA IULIA

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul
administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are
obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de
construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției 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/DESFIINȚARE 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:

alimentare cu apa	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor.	apararea civilă.
protecția Mediului.	sănătatea populației.
aviz Adm. de Drumuri.	aviz S.G.A.
aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei.	aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare (A.N.I.F.).

aviz de principiu pt. lucrări de săpătură pe domeniul public.

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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



Secretar,
Marcel Jeler

Arhitect-șef,
arh. Hedviga Calin

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței nr 17369 din 08.08.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.08.2016

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.

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 121

privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Alba Iulia asupra
imobilului (teren), situat în Alba Iulia, B-dul Revoluției, nr. 1B

Consiliul local al municipiului Alba Iulia întrunit în ședință ordinară;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre prin care se propune trecerea din "domeniu public" al municipiului Alba Iulia în "domeniul privat" al municipiului Alba Iulia, imobilul (teren) înscris în CF nr. 78714 Alba Iulia, cu nr. cadastral 78714, nr. top. 3667/1/1/1/2 - construcții în suprafață de 144 mp, situat în Alba Iulia, B-dul Revoluției, nr. 1B;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27702/2011 al Serviciului public comunitar pentru cadastru și agricultură din subordinea Consiliului local al municipiului Alba Iulia, avizul favorabil al Comisiei Consiliului local pentru administrarea domeniului public și privat și agricultură;

Văzând Decretul - Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la funciune, ale art.42 din Legea nr.7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 329/2009, HGR nr.1366/2009, nr.64/2010 și Legea nr.170/2010, ale Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată prin OU nr. 206/2000, Legea nr. 713/2001 și Legea nr. 241/2003;

În temeiul prevederilor art.36(2) lit „c”, ale art 45(3) și ale art. 115(1) lit”b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată prin OUG nr. 20/2008, Legea nr. 35/2008, OUG nr. 66/2008, Legea nr. 131/2008, OUG nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009 și prin Legea nr. 59/2010,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Trece din "domeniul public" al municipiului Alba Iulia în "domeniul privat" al municipiului Alba Iulia imobilul (teren) înscris în CF nr. 78714, cu nr. cadastral 78714, nr. top. 3667/1/1/1/2 - construcții în suprafață de 144 mp, situat în Alba Iulia, B-dul Revoluției, nr. 1B.

Art.2 Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură și Serviciul administrației domeniului public și privat din subordinea Consiliului local al municipiului Alba Iulia vor asigura îndeplinirea sarcinilor din prezenta hotărâre.

Art. 3 Hotărârea se comunică :

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului - Județul Alba
- Serviciului public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Serviciului administrației domeniului public și privat

Alba Iulia, 15 aprilie 2011

Președintele ședinței,
Consilier
Pop Monica Liana



Contrasemnează,
Secretar
Marcel Jeler

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 228
privind parcelarea unui imobil (teren) situat în Alba Iulia, B-dul
Revoluției 1918, nr. 1B

Consiliul local al municipiului Alba Iulia întrunit în ședință ordinară;
Luând în dezbatere proiectul de hotărâre cu privire la parcelarea unui imobil (teren) situat în Alba Iulia, B-dul Revoluției 1918, nr. 1B;

Având în vedere cererea d-lui Stanciu Aurel înregistrată la Primăria municipiului Alba Iulia cu nr. 16967/2009, raportul de specialitate nr. 19539/2009 al Serviciului public comunitar pentru cadastru și agricultură din subordinea Consiliului local al municipiului Alba Iulia și avizul favorabil al Comisiei Consiliului local pentru administrarea domeniului public și și privat, agricultură;

Văzând prevederile Decretului – Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, ale art. 42 din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrelor și a publicității imobiliare, republicată în 2006, ale Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată prin OU nr. 206/2000, Legea nr. 713/2001 și Legea nr. 241/2003;

În temeiul prevederilor art. 36(2) lit. „c”, ale art. 45(3) și ale art. 115(1) lit. „b” din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată prin OUG nr. 20/2008, Legea nr. 35/2008, OUG nr. 66/2008 și Legea nr. 131/2008,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Parcelează imobilul (teren) fără CF cu nr. top 3667/1/1/1 - „drum” fără suprafață – proprietatea municipiului Alba Iulia – în două parcele noi, după cum urmează :

Parcela nr. 1 cu nr. top nou 3667/1/1/1/1 - „drum” fără suprafață

Parcela nr. 2 cu nr. top nou 3667/1/1/1/2 - „drum” în suprafață de 144 mp

Art. 2 Solicită OCPI Alba Iulia – Secției de Carte Funciară, introducerea în circuitul civil a parcelei cu nr. top 3667/1/1/1/2 - „drum” în suprafață de 144 mp.

Art. 3 Schimbă categoria de folosință din „drum” în „curte” pentru parcela cu nr. top nou 3667/1/1/1/2 în suprafață de 144 mp.

Art. 4 Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură și Serviciul administrarea domeniului public și privat din subordinea Consiliului local al municipiului Alba Iulia vor duce la îndeplinire sarcinile din prezenta hotărâre.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică către :

- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Serviciul administrarea domeniului public și privat

Alba Iulia, 29 iunie 2009

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI

Consilier

Contor Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar

Marcel Jelea

P.M.

P.M. 3 ex

TABEL DE PARCELARE
A imobilului (teren) fara C.F. cu nr. topografic 3667/1/1/1

C.F.	nr. topo	categorie folos.	supraf. [mp]	proprietar cote/parti	Nr.	nr. topo nou	categorie folos.	supraf. [mp]	Nr. cadastral provizoriu	Observatii
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-	3667/1/1/1	Drum		Municipiul Alba-Iulia	1	3667/1/1/1/1	drum	-		Municipiul Alba Iulia
					2	3667/1/1/1/2	curte	144		Municipiul Alba Iulia - domeniul privat



Presedintele sedintei,
Contor Gheorghe

[Signature]

Contrasemneaza
Secretar

Marcel Jeler

[Signature]

Intocmit,
Ing. Ana Maria Sosa

[Signature]

Alba Iulia, 23.06.2009

PLAN DE SITUATIE
a imobilului cu nr. topo. 3667/1/1/1

Scara 1:500



str. Ghe. Pop de Basesti

nr. topo/nou 3755/1/1/2
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
43	508287.641	388320.320
49	508273.926	388317.084
103	508269.178	388334.955
104	508266.760	388344.981
111	508260.874	388366.616
110	508274.363	388370.286
105	508280.139	388348.552

S = 720 mp

CRET TEODOR, CRET PAULINA
TOP 3754/4/1

HATEGAN MARIA
TOP 3754/4/2

HATEGAN IOAN
TOP 3754/4/3

STANCIU AUREL
TOP 3755/1/1/2
S = 720 mp

B-dul Revolutiei 1989

nr. topo/nou 3667/1/1/1/2
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
42	508272.142	388378.641
46	508271.704	388380.261
47	508258.237	388376.536
48	508258.567	388375.094
111	508260.874	388366.616
110	508274.363	388370.286

S = 144 mp

Președintele sedinței
Contor Gheorghe

Contrasemneaza
Secretar
Marcel Jeler

Alba Iulia, la 29.06.2009
Intocmit
Ana Maria Sosa