

HOTARAREA NR. 24/2023

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179-Șugag, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba

Consiliul Local al comunei Sasciori, județul Alba, întrunit în ședința – ordinară – la data de 31 ianuarie 2023;

Luând în dezbatere:

- proiect de hotărâre nr. 214/24.08.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba, proiect din inițiativa d-lui primar al Comunei Săsciori – Morar Nicolae Florin;
- referatul de aprobare nr. 215/24.08.2022 la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179 - Șugagi, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr. 1 - pentru agricultură, economico-financiară, amenajarea teritoriului și urbanism;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr. 2 – pentru activități social – culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă, protecție socială, protecție copii, tineret și sport;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr. 3 – juridică și de disciplină, protecția mediului și turism.

Având în vedere prevederile:

- art.871 și art.872 din Codul Civil;
- art.354 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.362 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.129 alin.(1) lit.c coroborat cu art.196 (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 (1) coroborat cu art. 196 (1), lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă scoaterea la licitație publică deschisă în vederea concesiunii imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba în vederea construirii unei pensiuni turistice.

Art.2. Se aprobă **studiul de oportunitate** privind concesiunea imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba în vederea construirii unei pensiuni turistice.

Art.3. Se aprobă **caietul sarcini** privind concesiunea imobilului „curti constructii” înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top 295/2, în suprafață de 1.728 mp., proprietatea comunei Sasciori, jud. Alba în vederea construirii unei pensiuni turistice.

Art.4. Se aprobă **Raportul de evaluare a imobilului descris la art. 1 la prezenta Hotărâre, întocmit de evaluator autorizat P.F.A. Ec. Al Tomi Sorin Tomi**, conform anexei nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre ;

Art.5. Se aprobă **prețul** de pornire a licitație publice deschise de la valoarea de **1,09 lei/mp./an**, conform raportului de evaluare, nr.11324/17.10.2021;

Art. 6. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor în următoarea componență :

- | | | |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|
| -dl. Nicoară Gheorghe | - viceprimar | - președintele comisiei |
| - dna.Almășan Carmen | - consilier II | - secretarul comisiei |
| - dl. Bogdan Andrei Nicolae | - consilier II | - membru |
| - dl.Martin Mihai George | - consilier CL | - membru |
| - dl.Pintilie Florian Nicolae | - consilier CL | - membru |

Membrii supleanți:

- | | | |
|------------------------|----------------|-------------------|
| - dl.Glonț Ioan Iulian | - consilier CL | - membru supleant |
| - dna. Filip Ileana | - consilier CL | - membru supleant |

Art.7.Se imputernicește dl. Morar Nicolae Florin , primarul comunei Săsciori să semneze contractul de concesiune în numele și pentru Consiliul Local Săsciori ce va fi încheiat ulterior.

Art. 8. Prezenta se comunică :

- Instituției Prefectului – județului Alba
- Primarului comunei Săsciori ;
- Compartiment Contabilitate, buget-finanțe, impozite și taxe;
- Dosar licitație ;
- Persoanelor în cauză ;
- Cetățenilor prin afișare la panoul de afișaj din cadrul Primăriei comunei Săsciori ;

Săsciori, 31 ianuarie 2023

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier,
IRIMIE ANCUȚA VALENTINA



CONTRASEMNEAZA
Secretarul Comunei,
GROZA LIGIA DANIELA



Prezenta Hotărâre a fost adoptată cu un număr de 14 voturi favorabile, valabil exprimate și 1 abținere.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
PRIMAR

Studiu de oportunitate

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului "curți-construcții" înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea Comunei Săsciori, jud. Alba

1. OBIECTUL CONCESIONĂRII

- 1.1. Prezentul Studiu de Oportunitate a fost întocmit cu scopul de a stabili condițiile de construire a unei pensiuni turistice pe terenul înscris în C.F. nr. 70179 – Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea comunei Săsciori, jud. Alba, cu condiția ca clădirea să fie de minim 300 mp.
- 1.2. Terenul aparține domeniului privat al Comunei Săsciori, județul Alba.

2. MOTIVAȚII

- 2.1. Prezentul Studiu de Oportunitate pentru licitație publică deschisă de concesiune s-a elaborat în baza Planului Urbanistic Zonal a imobilului în cauză, urmărindu-se prin concesiunea terenului obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, precum și punerea în valoare a terenului situat în intravilanul localității Tău Bistra, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba, care în prezent are categoria de folosință curți – construcții.

3. INVESTIȚII

- 3.1. Obiectivul propus a se realiza pe terenul în suprafață totală de 1728 mp este construirea unei pensiuni turistice.
Termenul de finalizare a investiției stabilit prin Caietul de sarcini este de 60 de luni de la data adjudecării licitației.

4. PREȚUL

- 4.1. Prețul de pornire a licitației pentru terenul înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad/top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea Comunei Săsciori, jud. Alba, este de 1,09 lei/mp/an, prețul final urmând a fi stabilit în urma licitației publice deschise.
- 4.2. Redevența stabilită prin licitație se va actualiza anual cu indicii de inflație prognozat, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Săsciori, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică.

5. MODALITATEA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI

5.1. Pentru organizarea licitației se are în vedere recurgerea la procedura licitației publice deschise cu respectarea prevederilor art. 308 din O.U.G. nr. 57/2019.

Săsciori, 20 octombrie 2022

Președinte de ședință,

Consilier
Irimie Ancuța Valentina



Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general UAT
Groza Ligia Daniela



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
PRIMAR**

Caiet de sarcini

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului "curți-construcții" înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea Comunei Săsciori, jud. Alba

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 1.728 mp situate în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba, materializat în Planul Urbanistic Zonal.

Terenul în cauză aparține domeniului privat al comunei Săsciori, fiind înscris în C.F. nr. 70179 – Șugag, cu nr. cad/top.295/2 a localității Șugag, în suprafață de 1.728 mp.

1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 1.728 mp și categoria de folosință a terenului, așa cum rezultă din cartea funciară, este - curți construcții.

Terenul este amplasat în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba.

1.2.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinate pentru construirea unei pensiuni turistice, investiție pe care concesionarul se obligă să o realizeze în termen de 60 luni, în caz contractual urmând a fi reziliat din inițiativa concendentului.

Condițiile de construire a unei pensiuni turistice pe terenul înscris în C.F. nr. 70179 – Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea comunei Săsciori, jud. Alba, cu condiția ca clădirea să fie de minim 300 mp.

Durata de începere a lucrărilor va fi în maxim 24 luni de la data semnării contractului de concesiune.

1.3.Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concident privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concidentul urmărește să obțină venituri suplimentare a bugetului său, cât și pentru evitarea utilizării parțiale sau totale a terenului în mod abuziv de către alte persoane.

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 1.728 mp situate în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba, proprietate aflată în domeniul privat al comunei Săsciori și care la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune va fi repartizat după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concendentului liber de orice sarcină;
- bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune dacă nu fac obiectul intenției concendentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

2.2. Obligațiile privind obținerea avizelor și acordurilor necesare, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, precum și obținerea acordului îl privesc și pe concesionar.

Concesionarul va fi obligat să obțină pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse în Certificatul de urbanism.

2.3 Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatarei în regim de continuitate și permanență terenul concesionat, cât și bunurile realizate prin grija acestuia.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens va fi prevăzută o clauză în contractual de concesiune.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiri bunul concesionat pe durata concesiunii.

Întrucât la subcapitolul 2.4. este prevăzută interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

2.6. Durata concesiunii.

Propunem ca durata concesiunii să fie pe o perioadă de 49 de ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate. Durata propusă respect prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.

Pentru bunurile proprietate publică/privată modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concendent.

Conform prevederilor legale în domeniu, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă – parte din suma obligației de plată către concendent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

În aceste condiții cuantumul garanției s-a stabilit a fi în procent de 50% din redevența pentru primul an de plată de către concendent.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respective nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija concesionarului.

3. Mod de organizare

Concesionarea terenului se va face prin licitație publică cu oferte în plic.

Licitația va fi organizată și condusă de o comisie de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săsciori și va avea loc la sediul Consiliului Local al Comunei Săsciori la o data ce va fi anunțată ulterior.

La licitație pot participa personae fizice sau juridice, române ori străine, care îndeplinesc următoarele condiții:

- fac dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 100 lei la caseria primăriei comunei Săsciori.

Prețul de pornire pentru concesionarea terenului este de **1,09 lei/mp./an.**

În cazul în care se constată că două oferte sunt identice din punct de vedere al prețului și posibil câștigătoare, se va continua licitația cu strigare și cel care oferă prețul cel mai mare se declară câștigător.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Intrare – Ieșire" al concidentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- certificate fiscal impozite – taxe locale;
- certificate fiscal impozite – taxe la bugetul de stat;
- certificate de înregistrare ONRC (PJ);
- carte de identitate (PF);
- procură specială notarială (dacă este cazul).

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixate pentru deschiderea lor.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractual de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concident, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concident, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concident, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concidentului;
- e) La dispziția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitățiobiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Rezilierea contractului intervine:

- a) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- b) Pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;

Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în caul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

6. Dispoziții finale

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și bugetul de stat.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- 1. Au debite față de Consiliul Local al Comunei Săsciori.
- 2. Sunt în litigiu cu Consiliul Local Săsciori.
- 3. Au fost adjudecătorii unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local Săsciori.

Săsciori, 31 ianuarie 2023

Președinte de ședință,

Consilier
Irimie Ancuța Valentina



Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general UAT
Groza Ligia Daniela



CONFIDENȚIAL



WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN



Adresa: SUGAG- POARTA RAIULUI, CF 70179; cad 295/2, Judet Alba

Proprietari: Comunei –Sasciori , Judetul ALBA

Solicitant: Comuna –Sasciori

Utilizator desemnat: Comuna –Sasciori , Judetul ALBA

Data inspecției: 05.11.2021

Data evaluării: 05.11.2021

Data întocmirii raportului de evaluare: 08.11.2021

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

CIF client-Nr. aplicatie

4562109



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Nr.1651/08.11.2021

RAPORT DE EVALUARE COMPLET SINTEZA EVALUARII

Evaluari pentru proprietati IMOBILIARE

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI				
Numele Clientului	COMUNA SASCIORI			
CIF client- Nr. aplicatie	4562109			
Utilizatori desemnati	COMUNA SASCIORI			
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII				
Scopul evaluarii:	Valorificare			
Comanda de evaluare este emisa de(Banca/Client)	COMUNA SASCIORI			
3. DATE - EVALUARE				
Data evaluarii	05.11.2021			
Data inspectiei	05.11.2021			
Nume evaluator	Evaluator AL.TOMI SORIN TOMA			
Nume inspector	Evaluator AL.TOMI SORIN TOMA			
4. DATE - PROPRIETATE				
Lista documentelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Acte de proprietate	➤ Act adimistrativ 79 intabulare drept de proprietate in baza legii 18/1991,-exista la comuna		
	Documentatia cadastrala	➤ Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil		
	Extras CF	➤ Extras de carte funciara de informare nr. cerere 25335 din data de 24.05.2021 , OCPI Sebes;		
	Altele	➤ P.U.Z. POARTA RAIULUI ➤ Certificat de urbanism cu nr.37 din 22.07.2021 ➤ Imobil inregistrat in SIT NATURA 2000		
Sarcini/servituti inregistrate in CF	Concesiune			
Documente LIPSA – ipoteze speciale	N/A			
Aprobare Banca – ipoteze speciale	DA		NU	X
Dreptul de proprietate	Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele (descriere)
Teren	X			
Constructie				
Proprietate	Finalizata		In constructie	

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Destinatia din acte		Rezidentiala				Turistica				
		X				X				
Inspectia proprietatii		Completa (ext.+int.)		Partiala (doar ext.)		Fara inspectie (desktop)				
		X								
Utilizare constatata la inspectie		Tip Rezidential		Rezidentiala (locuinta)						
				Alta utilizare		Descriere				
						Costuri de reconversie(lei)				
		Tip Comercial destinatie modificata fata de acte		Exista avize de functionare						
				Nu exista avize de functionare						
Tipul proprietatii	Rezidential	Apartament in bloc				Apartament in casa		Casa cu teren		
	Comercial	Birouri		Sp. Comercial		Depozit	Spatiu Productie	Constr. inceputa	Teren liber	
		Apart.	Cladire ind.	Apart.	Cladire ind.				Intra vilan	Extra vilan
								X		
		ALTELE (descriere)		Teren intravilan curti constructii						
Descrierea proprietatii de tip comercial, daca e cazul(componenta)										
Cod postal		517775								
Adresa proprietatii		Tipul strazii (str. alei, Bd., etc.)		Strada			Numarul			
		Bloc		Scara		Etaaj		Apartament		
		Localitate				Judet/Sector				
		Tau Bistra –Poarta Raiului				Alba				
		Tarla -				Parcela -				
						1011/2;1012/2;1005/2;996/1/2;1006/1/ 2				
Numar Carte Funciara		70179-Sugag								
Numar cadastral		295/2								
Cartier/ ansamblu rezidential		Intravilan								
Anul construirii										

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

Numar de etaje									
Structura constructiei	Rezidential	Cadre din beton armat, plansee din beton armat, peretii exteriori si interiori din zidarie BCA	Zidarie cu plansee de beton armat sau lemn	Metal	Parter din zidarie, etaj din lemn	Integral din lemn sau alte materiale combustibile	Zidarie de piatra, caramida sau inlocuitori(BCA)	Materiale combinate : palanta, chirpici, boltari, blocheti beton	
	Comercial - descriere								
Numar camere									
Finisaje		Superioare		Medii		Inferioare			
Grad de finalizare	Casa	%							
	Apartment	Exterior bloc & sp. comune – finalizate 100%	DA		Interior cel putin „la gri” sau mai mult	DA			
			NU			NU			
Clasa energetica a imobilului (conform Certificatului Energetic)									
5. SUPRAFETE									
Suprafete (mp)	Tip	Marimea in "mp"	Sursa (document / calcul evaluator)						
Case/ cladiri independente(cumulat)	Ad								
	Ac								
	Au								
Apartmente in bloc / in casa	Au								
CFAnexe(cumulat)	Ad								
Loc de parcare – pt. apartament	Ac								
Boxa/pivnita	Ac								
Terase (la casa)	Ac								
1 Balcon/logie/ terasa/ jardiniera, (apart.)	Ac								
Suprafata parti comune	Ac								
Teran-cota exclusiva	St	1728 mp	Extras CF						
Teran – loc de parcare	St								
Teran- indiviza loc parcare	St								
6. N.A.P.									
Localizare	Urban			Rural					

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

			X	
NAP = Nivel de Activitate a Pieteii	RIDICAT (Nota prop.= 4)	MEDIU (Nota prop.= 3)	SCAZUT (Nota prop.= 2)	
	4			
Justificare NAP	Analiza pietei	Cerere crescuta, interes tranzactional ridicat. Amplasare langa drumuri de acces asfaltate. Zona cu potential de trecere in intravilan, zona necultivata, in zona sunt construite spatii de productie.		
	Analiza imobilului	Terenuri arabile, pozitionate in extravilanul Municipiului Sebes, Drumul Vintului, la DN-7 ; zona industriala in dezvoltare a municipiului . In zona se afla Mercedes ,precum si alti investitori italieni		
	NAP Scazut (cerintele bancii)			
Identificare imobil	Adresa postala	Coordonate Stereo 70	Numar cadastral	Nu s-a putut identifica
		X		
Acces	Public	Privat-exclusiv	Privat -cote indivize	Drept de trecere
	X			
	Date/Acte Insuficiente – descriere situatie			
Teren grevat de servitute de trecere in favoarea tertilor; Drept de superficie in favoarea tertilor	Identificat in acte (suprafata)	Neidentificata in acte	Drept de superficie	
Caracteristici amplasament	Conditii normale	Alunecari teren	Zona inundabila	
	X			
Risc seismic (incadrare imobil)	Clasa IV, sau nu e pe liste	Clasele I, II, sau III	Categorii de urgenta U1-U3	Neincadrate ("-") in clase/ categorii
	X			
Monument istoric, sau situat in zona protejata	DA	DA		
	X		Modificari neintabulate	NU
				DA
Stare tehnica a constructiei	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare	Nesatisfacatoare
Utilitati – retea curent electric	Bransat	Blocuri noi – organizare de santier	Casa – retea la limita proprietatii	Casa –nebransat si nu este retea la limita proprietatii
CIF client-Nr. aplicatie		17387859		

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

7. NECONFORMITATI-DIFERENTE FATA DE ACTELE DE PROPRIETATE							
MODIFICARI NEINTABULATE care e posibil sa necesite Autorizatie de Construire (diferente fata de actele de proprietate)	Exista modificari neintabulate		DA				
	?		NU		X		
	Apartamente	Modificari interioare	Balcon suplimentar similar cu cele de pe aceeași coloana		Extindere in spatiul comun (descriere)		
			DA	NU			
	Case	Modificari interioare - pereti	Pod/ Subsol/recompartimentare	Anexe	Extindere orizontala	Extindere verticala (etaj suplim.)	Cladire locuit secundara
	Proprietati Comerciale						
Alte tipuri de modificari neintabulate – descriere							
Evaluarea s-a realizat FARA a se lua in considerare modificarile neintabulate constatate.							

8. VALORI				
VP = VALOAREA DE PIATA totala (VP=Vc+Vt)	92.000	LEI	18.591	EUR
Vc = Valoare constructie/constructii (inclusiv anexe, boxa, parcare, etc.) Vc= Vcp+Va+Vlp+Vb		LEI		EUR
Vt = Valoare teren CAD 94307 (cota exclusiva)	92.000	LEI	18.591	EUR
Vuc = Valoare unitara constructie Vuc=Vc/Arie constructie (Ad- case/alte constr.; Au-apartam.)		LEI/mp		EUR/MP
Vut =Valoare unitara teren Vut =Vt/St	53.24	LEI/mp	10	EUR/mp
Valoare lucrari ramase de finalizat		LEI		EUR
Vcp=Valoare constructie principala(fara anexe)		LEI		EUR
Va= Valoare anexe/constructii secundare				
Vlp= Valoare loc de parcare		LEI		EUR

CIF client-Nr. aplicatie

17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Vb= Valoare boxa		LEI		EUR
Valoare constructii neintabulate, neinclusa in Valoare de Piata(valabil doar pentru clienti PJ, imobile de tip comercial)		LEI		EUR
Interval de valori estimat pentru imobile evaluate(Lei/ha)	92.000	LEI-Min.	94.000	LEI-Max.
Curs de schimb LEI/EUR (BNR-la data evaluarii)	4.9486			
9. OBSERVATII				
ALTE neconformitati, neincluse in Sinteza(la pct.6 si pct.7)	Nu sunt			
	VALOAREA DE PIATA NU CONTINE TVA			
Ipoteze speciale, etc				

PAGINA CU SEMNATURI

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
AL.TOMI SORIN TOMA Legitimatia nr. 10106 Membru TITULAR ANEVAR EI, BM, EPI	

CIF client-Nr. aplicatie 17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

Catre:

COMUNA SASCIORI, in calitate de Client

si

COMUNA SASCIORI, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre valorificare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020** si metodologia specifica.

Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

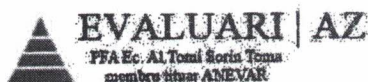
Cu stima,

Evaluator Autorizat: Ec. sing, AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR



CIF Client-Nr. aplicatie

17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu SEV
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluării

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea proprietății imobiliare
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Analiza preliminară a economiei
2. Piața specifică
3. Condițiile pieței imobiliare
 - 3.1 Analiza cererii
 - 3.2 Analiza ofertei
4. Echilibrul pieței. Raportul cerere - oferta

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

1. Abordare prin piață

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

CAPITOLUL VII. ANEXE RAPORT

1. Localizare proprietate analizată
2. Localizare proprietate analizată și comparabile selectate

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

3. Montaj foto
4. Anexe calcul
5. Comparabile vanzari
6. Documente proprietate

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR: Ec. AL.TOMI SORIN TOMA , membru titular ANEVAR, specializat EPI,legitimație nr. 10106.

DECLARATIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020*.

CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
- Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: ing. AL.TOMI SORIN TOMA , evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: EPI

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, Ec. AL.TOMI SORIN TOMA , in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”),proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate, anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul* Comuna Saschiori/Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea Comunei Saschiori („Beneficiarul”).

*Nota: referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului.

CIF client Nr. aplicatie

17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv 2.
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului.
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

EVALUATOR AUTORIZAT
Ec. AL TOMI SORIN TOMA
MEMBRU TITULAR ANEVAR



² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri, iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copiii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

CIF client-Nr. aplicatie

17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Prezentarea firmei de evaluare

Acumuland o experienta de peste 17 ani de activitate pe plan national, **PF AL.TOMI SORIN TOMA** este garantul unui inalt nivel de expertiza profesionala in domeniile evaluare imobiliara, evaluare bunuri mobile .

In ceea ce priveste activitatea de evaluare, **AL.TOMI SORIN TOMA** este membru titular **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), cu reprezentare nationala.

Avantaje oferite de PF AL.TOMI SORIN TOMA:

- Conversia gratuita a raportului de evaluare pentru alt scop;
- Pune la dispozitia clientilor o echipa de specialisti prompta, determinata, care se obliga sa prezinte raportul de evaluare in termenii stabiliti sau in regim de urgenta cand este cazul (inspectii in afara orelor de program sau in weekend);
- Deplasare gratuita la locul inspectiei;
- Pastrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informatiilor din raportul de evaluare pe o perioada de minim 5 ani de la data evaluarii;
- Asigura confidentialitatea informatiilor;
- Puteti oricand suna pe unul dintre specialistii/consultantii nostri pentru un sfat;
- Raspundem prompt la telefon si email-uri inainte, in timpul si dupa evaluare;
- Oferim pachete de servicii pentru clientii fideli (reduceri la tarifele de evaluare fata de pretul de lista);
- Va oferim garantia unei experiente de peste 17 ani pe piata evaluarilor de bunuri mobile si imobile.

Tipurile de evaluari pe care PF AL.TOMI SORIN TOMA le intocmeste:

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;

Scopul evaluarilor efectuate de PF AL.TOMI SORIN TOMA:

- Evaluare de proprietati industriale, comerciale, agricole, rezidentiale si speciale; pentru vanzare, garantare, litigii;
 - Evaluarea proiectelor de investitii si a fazelor acestora (proiecte de finantare);
 - Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerintele BNR de reevaluare periodica a proprietatilor;
 - Evaluari pentru raportari financiare;
 - Evaluari pentru IMPOZITARE (taxe si impozite);
 - Evaluari pentru insolventa, in oricare din fazele acesteia;
 - Expertize tehnice, judiciare si extrajudiciare;
 - Evaluare pentru executari.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: **COMUNA SASCIORI** , CUI: RO17387859

Sediul: Sasciori ,Strada principala ,nr. 363, Judet Alba

Utilizator desemnat: Comuna Sasciori

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

3. Scopul evaluăriiEvaluarea este realizată pentru **valorificare**

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie proprietatea comercială, alcătuită din:▪ **Terenuri intravilan –i**

- ✓ categoria de folosință curți construcții, având suprafața 1398 mp, conform CF, cu deschidere la drum pietruit

Imprejmuire: fara imprejmuire**Utilitățile:**

- Fara utilitati, – la limita terenului

Schitele cadastrale sunt confirmate de vizita în teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: Tau Bistra –Poarta –Raiului , Parcela-1011/2;1012/2;1005/2;996/1/2;1006/1/2 , Judet Alba**Cod postal:** 517775**Identificare cadastrala:** nr. cadastral 70179**Carte Funciara:** nr. 70179**Proprietar:** Persoana fizică , dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciara nr: CF 70179, Sugag, extras de Carte Funciara de informare nr. cerere 25335/24.05.2021 ;**5. Tipul valorii**Se estimează **Valoarea de piață**.

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 - SEV 104

6. Data evaluării:

Data inspecției: 05.11.2021

Inspecția s-a realizat de: evaluator autorizat ec. AL.TOMI SORIN TOMA , în prezenta, reprezentantului COMUNA SASCIORI

Data evaluării: 05.11.2021

Data întocmirii raportului: 08.11.2021

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării. Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2020
 - o Definiții SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării(IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare(IVS 102); SEV 103 – Raportare(IVS 103); SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
 - o Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare(IVS 400); SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică(EVIP); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - o Standarde pentru utilizări specifice: SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului; SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului; Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/ 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor, au fost preluate din următoarele:

Vânzări terenuri:

pentru **COMPARABILA A:** internet

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/sugag/teren-constructii-de-vanzare-X5EK1307F>

pentru **COMPARABILA B:** internet

<https://lajumate.ro/teren-5400mp-cu-padure-si-fundatie-cabana-10526149.html>

pentru **COMPARABILA C:** internet

✓ <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/sugag/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GVK>

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.);
- Agenții imobiliare

9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale - NU ESTE CAZUL

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:**

Standarde Generale

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Documentare și Informare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată, după cum urmează:

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : **COMUNA SASCIORI**

- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare a evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, data de piață, fotografii, etc;

13. Riscul evaluării

În conformitate cu prevederile Standardului de evaluare SEV 310 - Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, suplimentar față de cerințele SEV 103 - Raportarea evaluării, facem următoarele comentarii referitoare la riscul asociat evaluării.

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- **Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:**
 - în prezent, piața imobiliară specifică este temperată, consecința a răspândirii noului coronavirus în România;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne la nivel mediu;
- **Cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:**
 - cererea curentă este medie, pe fondul disponibilității finanțării;
 - se preconizează continuarea cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul se va micșora în momentul epuizării fondurilor guvernamentale, acordate pentru achiziționarea primei case;
- **Cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:**
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- **Vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:**
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.
- **Orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției:**
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
 - în contextul măsurilor impuse de răspândirea rapidă a COVID -19, în piața a scăzut numărul de potențiali clienți și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea numărului de tranzacții și al prețurilor.
- **Abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață:**
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății rezidențiale s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Riscuri specifice proprietatii evaluate:

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatilor imobiliare, ar putea fi completate si extinse, in situatia proprietatii imobiliare evaluate, de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – medie spre mare
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garantiei – risc in functie de evolutia pietei specifice

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR**1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica**

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Act adimistrativ 79 intabulare drept de proprietate in baza legii 18/1991,-exista la comuna
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Extras de carte funciara de informare nr. cerere 25335 din data de 24.05.2021 , OCPI Sebes;
- P.U.Z. POARTA RAIULUI
- Certificat de urbanism cu nr.37 din 22.07.2021
- Imobil inscris in SIT NATURA 2000

Conform Extrasului CF, pentru Cad 295/2 , dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Cumunei Sasciori .

Sarcini înscrise: Concesiune

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, localitate, vecinătăți și amplasare**Zona:**

- Zona preponderent turistica ,in dezvoltare , cu multe obiective , la periferia localitati Tau Bistra, in zona numita Poarta Raiului situatie in care se poate aprecia ca, segmentul potential de investitori ce ar fi interesați de locația analizata sa fie calificat ca fiind fara riscuri majore de potențial de investire;
- Unitati comerciale: la distanta;
- Unitati de invatamant: fara;
- Unitati medicale: Fara;
- Sedii de banci: nu este cazul;
- Institutii de cult: Fara;
- Sedii administrative: nu e cazul;-la distanta
- Unitati turistice: cabane ,pensiuni , hotel;

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

- Altele: nu este cazul;

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta in zona
- Retea urbana de apa: inexistentă
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: inexistentă
- Retea urbana de telefonie: inexistentă

Artere de circulatie:

- Auto: DN67 , asfaltata una banda pe sens la cca 30km
- Trasee suprafata: nu este cazul
- Feroviar: nu este cazul
- Naval: nu este cazul

3. Informatii despre amplasament

Proprietatile analizate sunt situate in intravilanul comunei Sugag ;localitatea Tau Bistra zona Poarta raiului; zona preponderent turistica , in dezvoltare;

4. Descrierea proprietatii imobiliare**➤ Descrierea terenurilor:****Cad 295/2****Date generale**

- Teren intravilan, cu suprafata 1728 mp, conform acte de proprietate si masuratori cadastrale, categoria de folosinta: curti constructii, cu deschidere d = 20 ml la drum pietruit
- Forma terenului: neregulată
- Raportul laturilor: -
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum :pietruit
- Vecini
- N , S , E, V , -persoane fizice care au concesiionat terenuri pentru constructia de pensiuni si case de vacanta

Utilitati

- Fara utilitati – In zona.

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al UAT Sugag, impozitele pe bunuri de tip teren sunt aplicate in functie de locatie, caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

CIF client-Nr. aplicatie	17387859
--------------------------	----------

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021**CLIENT : COMUNA SASCIORI**

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții, cât și pentru exploatare agricolă.

În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile.

Spre deosebire de alte segmente ale pieței imobiliare, în special cel rezidențial, terenurile agricole nu atrag în mod deosebit atenția românilor interesați de oportunități de investiții. Ele prezintă, însă, un bun potențial investițional pe termen mediu și lung, iar valoarea lor s-a apreciat sensibil în ultimii ani – chiar dacă prețurile practicate pe plan local continuă să fie considerabil mai mici comparativ cu alte piețe europene.

Având în vedere zona analizată, valoarea terenurilor pretabile la o dezvoltare turistică, în funcție de apropierea de localități, drumuri de acces și nu în ultimul rând existența documentației de introducere în intravilan.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Analiza preliminară a economiei:

- **Din punct de vedere edilitar:** zona analizată este în dezvoltare
- **Din punct de vedere economic:** localități cu economie bazată preponderent pe activitățile turistice ;

Situată în apropierea domeniului schiabil Sureanu, în munții Sebesului, stațiunea Poarta Raiului, este catalogată ca fiind una dintre cele mai frumoase dintre stațiunile montane din România. Deși este cunoscută drept stațiune de iarnă, aceasta este deosebit de frumoasă și în celelalte anotimpuri, datorită prezentei paturii forestiere, completată de fauna și flora deosebită. Fiind o investiție, relativ nouă în cadrul segmentului ce vizează domeniile schiabile din România, Poarta Raiului prezintă un real potențial de dezvoltare turistică în special în domeniul sporturilor de iarnă. Mijlocul de transport cu care se poate ajunge este mașina, starea drumului fiind bună, atât pe asfaltat cât și pe partea de drum forestier. Căile de acces către stațiune, sunt diverse, localnicii recomandând ruta: Sebes - Sugag - Oasa - Luncile Prigoanei - Poarta Raiului având o distanță de aproximativ 82 de km. Pentru turiștii pasionați de schi, distanța dintre Poarta Raiului și domeniul schiabil Sureanu este de 1,9 km. O altă posibilitate de acces către stațiune este drumul din localitatea Tau Bistra, pe drumul județean 704, reperul principal fiind Barajul Oasa. Datorită frumuseții deosebite, stațiunea Poarta Raiului a fost denumită „Valea Frumoasei”. Poarta Raiului, stațiune este situată în munții Sebesului, în apropierea domeniului schiabil Sureanu, fiind una dintre cele mai frumoase stațiuni montane din România. Padurea forestieră oferă un peisaj de basm și în anotimpurile calduroase, deoarece ea fiind cunoscută pentru anotimpul rece. Domeniile schiabile din România a primit în arenda segmentul ce vizitează domeniul schiabil. Sporturile de iarnă aduce un principal potențial în turism datorită partiei. Accesul se poate face cu mașina, drumul fiind accesibil. Căile de acces sunt mai multe și anume: prin ruta Sebes-Oasa-Luncile Prigoane-Poarta Raiului acestea fiind indicate de către localnicii zonei, având o distanță de 82 km. Pentru iubitorii de ski mai este o variantă de acces dar aceasta se poate face doar prin localitatea Tau Bistra. Denumirea de "Valea Frumoasă" este datorată stațiunii care are un peisaj și o fauna deosebită.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

Domeniul Schiabil "Poarta Raiului" din Muntii Sureanu a fost inaugurat în anul 2009. Datorită amplasării și a altitudinii mari la care se găsește, veți descoperi aici, una dintre zonele cu cea mai lungă durată de schi din cursul unui an.

Asemănător ca și amplasament cu domeniul schiabil de la Vidra (Transalpina Ski Resort), zona schiabilă din muntii Sureanu, încanta ochiul prin peisajele frumoase care împrejmuiesc partiile. Zona, nepopulată diferă de stațiunile de schi din țară, majoritatea dezvoltate printr-un urbanism necontrolat, haotic. Schiind în această zonă, vei simți într-adevăr că ești la munte, înghesuială construcțiilor tipică stațiunilor lipsind cu desăvârșire.

Date generale: domeniul schiabil este alcătuit din 10 pârtii care însumează aproximativ 11km.

Amenajarea porneste de la altitudinea minimă de 1650m, limita superioară a partiilor ajungând până la altitudinea de 2010m. În afara de partiile amenajate, zona prezintă un deosebit potențial pentru schi în afara pistei sau schi de tură.

Locație: Domeniul schiabil se găsește în munții Șureanu (cunoscuți și ca munții Sebeșului), subdiviziune a masivului Parâng. Cele 11 partii se găsesc sub două dintre cele mai înalte varfuri din muntii Sureanu: Varful lui Patru 2103m și Vf Sureanu 2059m.

Coordonate GPS: 45°33'59.60"N, 23°30'33.60"E

Acces: drumul principal de acces, care asigură condiții optime de trafic (este dezapezit zilnic) porneste din orașul Sebes, județul Alba.

Sebes (DN 67C ~28km, drum asfaltat) > Sugag (30 km – drum asfaltat) > Lacul Oasa (13km, drum acoperit cu zapadă în cea mai mare parte a sezonului de schi) > Poiana Luncile Progoanei (5 km, drum acoperit cu zapadă) > Poiana Poarta Raiului (6km, drum acoperit cu zapadă) > baza domeniului schiabil Poarta Raiului.

<https://www.travelguideromania.com/ro/domeniul-schiabil-poarta-raiului-din-muntii-sureanu/>

Piața specifică

Piața imobiliară este definită de piața terenurilor intravilane – situate pe Valea Sebeșului, zona Luncile Progoanei – Poarta Raiului în apropiere de partia de sky, jud. ALBA.

- zona în creștere ușoară.
- Piața specifică - Piața terenurilor curți construcții situate în intravilanul localității Tau Bistra, județul Alba.
- Concluzii importante ale studiului imobiliar:
 - ➔ prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren;
 - ➔ amplasarea zonei și gradul de echipare cu utilități contează, de asemenea, foarte mult;
 - ➔ în zona cele mai tranzacționate sunt terenurile cu dezvoltare turistică, pozitionate la DN;

CIF client-Nr. aplicație

17387859

2. Condițiile pieteii imobiliare:

2.1 Analiza cererii:

▪ Temperatura

Pentru proprietățile de tip teren turistic din zona analizată, cererea se manifestă în special din partea a doua entități majore și anume :

- a) Societăți comerciale românești sau străine , persoane fizice care doresc să investească în turism sau care achiziționează terenuri în scop speculativ.
- b) De asemenea se manifestă cerere pentru cumpărarea de terenuri cu destinație turistică din partea unor investitori ce doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe mai mari de teren, cu intenția a revinde unor alți investitori strategici, fie acționează singular, prin detinerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de creșterea pieteii imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere, se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale românești sau străine care investesc masiv în România, ponderea cea mai mare fiind reprezentată de investitorii străini. Acești investitori străini achiziționează terenuri agricole fie în scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile în scopul lor principal, agricultura.

O altă direcție de comportament o au investitori ce doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează, fie în direcția comasării unor suprafețe mai mari de teren cu intenția a revinde unor alți investitori strategici, fie acționează singular, prin detinerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de creșterea pieteii imobiliare. De regulă acești investitori achiziționează terenurile agricole direct de la țărani la preturi foarte mici, le înscriu în cartea funciara și le comasează, urmând apoi să le vândă unor investitori străini.

La nivelul județului Alba și ale altor județe din această parte a țării, apreciem că există o cerere potențială ridicată pentru terenuri similare.

Cererea solvabilă se situează pe un trend de creștere, întrucât odată cu aderarea la Uniunea Europeană, companiile străine au investit în acest segment, conștiente de fondurile ce vor intra în țară, dedicate strict acestui domeniu.

2.2 Analiza ofertei competitive:

▪ În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere.

Terenurile au fost considerate dintotdeauna o investiție care nu are cum să fie altfel decât profitabilă, pe termen lung. Dincolo de dezechilibrele economice, de fluctuațiile de preț, apetitul de achiziție și dezvoltare rămâne.

Astfel, un teren strategic poziționat poate să fie vândut avantajos, cu puțină răbdare. Terenurile agricole au chiar un avantaj în plus, fiind unul dintre segmentele care și-au revenit cel mai repede după prăbușirea pieteii imobiliare.

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare, situate în zona Turistică , Valea Sebesului, județul Alba , este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii și mici și terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara;

Persoanele fizice proprietari de teren agricol, detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri extravilane agricole si sunt in general mai activi in ceea ce priveste numarul de tranzactii incheiate, acest fapt datorandu-se in principal sumelor destul de mici ce se vehiculeaza in aceste intermediari.

Ofertele din partea societatilor comerciale private, sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente.

Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare fie suprafete mici de teren, in general cu destinatia agricola, suprafete parcelate din suprafete mai mari, fie suprafete mari, comasate din suprafete mai reduse, acestea din urma fiind intentionate a se vinde catre investitori asociatii agricole.

In prezent oferta este inelastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile relativ ridicata a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea urcand la un nivel mai ridicat, in conditiile in care tranzactiile sunt rare iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 3 – 6 luni.

3. Echilibrul pietei: Dezechilibru în favoarea CERERII

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii, estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 5%-10% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

In tabelul nr.1 sunt prezentate valorile ofertelor, pentru proprietati similare, din zona analizata

GRILA DATELOR DE PIATA				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comp. "A" (oferta)	Teren comp. "B" (oferta)	Teren comp. "C" (oferta)
Suprafata teren	1728	8525	5400	15550
Data ofertei	noiembrie 2021	noiembrie 2021	noiembrie 2021	noiembrie 2021
Preț unitar ofertat (Euro / mp)		17,00	12,00	15,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de plată (data venzării)	la piata	la piata	la piata	la piata
Localizare	Tau bistra Poarta Raiului	Periferic Sugag -inferior	Manastire Tetu inferior	Sugag -Periferic -inferior
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1728	8525	5400	15550
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica pe teren, fara contor individual, apa, canalizare, gaze la distanta de 300 ml	energie electrica la limita proprietatii, restul la >500 m	energie electrica, canal, apa, gaze	energie electrica la limita proprietatii, restul la >500 m
Forma/topografie	neregulata/usor inclinat	regulata/plan	regulata/usor inclinat	regulata/usor inclinat
Deschidere	la drum pietruit aprox 20 ml	95ml	20 ml	24 ml
Acces teren	Drum de exploatare si asfaltat	Drum de exploatare	Drum asfaltat, DN	Drum asfaltat, DN
Zonare	mixta	mixta	mixta	mixta
Stare teren	liber	liber	liber	liber

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « **utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar** ».

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 - standarde ce incorporează Standardele Internationale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila;

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Utilizarile rezonabile si probabile: Turism Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor locale pe segmentul turism - , obiective turistice case de vacanta , pensiuni , hotel

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Utilizati permise legal: constructii

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Utilizari fizic posibile: constructii –conf CU

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Utilizari fezabile financiar: constructii –conf CU

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

In prezent terenul este intravilan, cu potential de dezvoltare viitoare pe segment Turistic

Cea mai buna utilizare **potentia** a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeași pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare viitoare este pentru **dezvoltare Turistica**

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- ✓ *demolare constructie si vanzare teren liber* – nu e cazul
- ✓ *utilizare rezidentiala* –adecvata
- ✓ *utilizare comercială* –adecvata
- ✓ *utilizare industrială* – adecvata

Astfel ca evaluatorul considera ca CMBU este **rezidentiala sau turistica respectiv teren construit**

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparatiei directe** – este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : **COMUNA SASCIORI**

utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.

- **metoda alocarii** – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
 - **metoda extractiei de pe piata** – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
 - **tehnica reziduala** – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
 - **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar cand se cunosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.
- Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre tehnicile cantitative, respectiv analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : **COMUNA SASCIORI**

informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentii imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparatie intre **3 proprietati** oferite curent pe piata imobiliara si proprietatea subiect, din zona Sugag.

În **ANEXA A** este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	92.000 LEI echivalent 18.591 EURO valoarea de piata nu contine TVA
---	---

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat în aplicarea a unei abordări de evaluare, cea mai adecvată fiind metoda comparațiilor vanzarilor, în urma careia s-a obținut următoarea valoare:

- abordarea prin piața 92.000 lei echivalent 18.591 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Abordarea prin piața – Deoarece pe piața specifică există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc.) iar informațiile comparabilelor existente sunt suficiente pentru a aplica cu acuratețe această metodă, pentru a estima valoarea de piața a proprietății subiect am ales abordarea prin piața.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piața este adecvată, deoarece există suficiente oferte în piața.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piața au fost utilizate oferte, ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor, primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari.

Cantitatea informațiilor: s-au folosit date din piața, pe care le consideram relevante pentru această abordare.

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 și caracteristicile proprietății imobiliare, supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piața.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	92.000 LEI echivalent 18.591 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA valoarea de piața nu conține TVA	

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii de piața să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări, necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

CIF client-Nr. aplicație

17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI; RO 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

EXPERT EVALUATOR
ec. AL.TOMI SORIN TOMA
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CIF client-Nr. aplicatie

17387859

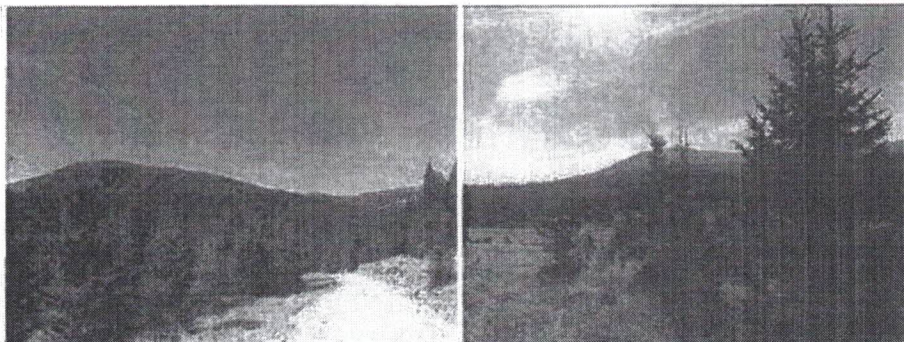
RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

VII. ANEXE

CONFORM PUZ POARTA RAIULUI

FOTOGRAFII PROPRIETATI EVALUATE



Anexe de calcul



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tuhicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	1728	8525	5400	15550
Data ofertei	Noiembrie 2021	Noiembrie 2021	Noiembrie 2021	Noiembrie 2021
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		11,14	15,00	6,00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-1,11	-1,50	-0,60
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		10,03	13,50	5,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		10,03	13,50	5,40
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		10,03	13,50	5,40
Condiții de piață (data vanzării)	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		10,03	13,50	5,40
Localizare	Tau bistra Poarta Raiului	Periferic Sugag -inferior	Manastire Tetu inferior	Sugag -Periferic -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	3%	20%
		2,01	0,41	1,08
Preț ajustat (Euro / mp)		12,04	13,91	6,48
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1728	8525	5400	15550
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		10%	0%	20%
		1,20	0,00	1,20
Preț ajustat (Euro / mp)		13,24	13,91	7,78

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica < 500m	energie electrica ,apa	energie electrica, apa,in zona	energie electrica, apa in zona
corectie pentru utilitati %		-10%	-10%	-10%
		-1,35	-2,13	-0,74
Pret ajustat (Euro / mp)		11,89	11,78	7,84
Forma/topografie	neregulata/usor inclinat	regulata/plan	regulata/usor inclinat	regulata/usor inclinat
ajustare pentru forma (Euro / mp)		-5%	0%	0%
		-0,50	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		11,39	11,78	7,84
Deschidere	la drum pietruit aprox 20 ml	95ml	20 ml	24 ml
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	0%	-3%
		-1,00	0,00	-0,16
Pret ajustat (Euro / mp)		10,39	11,78	6,87
Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum secundar pietruit	Drum asfaltat
ajustare pentru acces (Euro / mp)		-5%	0%	-5%
		-0,50	0,00	-0,27
Pret ajustat (Euro / mp)		10,89	11,78	6,77
Zonare	rezidential turistic	rezidential turistic	rezidential turistic	rezidential turistic
ajustare pentru zonare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		10,89	11,78	6,77
Stare teren	liber	liber	cu fundatie pe ci	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)				
		0,00	-1,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		10,89	10,78	6,77
ajustare totala neta		-0,15	-2,72	1,64
ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		-1%	-20%	30%
ajustare totala bruta		6,56	3,53	3,55
ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		65%	26%	66%
si corectia				
Pret ajustat (Euro / mp)	10,78	10,89	10,78	6,77
Suprafata teren exclusiv =		1.728,00		05.11.2021
Valoare lei/Euro =		4,9486		
Valoare teren rotunjita =		92.000	lei	53,24
Valoare teren =		18.591	euro	

CIF client-Nr. aplicatie 17387859



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT: COMUNA SASCIORI

*NOTA: Aceasta ajustare nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).
Explicatii ajustari:
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilei A,B,C care se afla mai aproape departe de partiile de sky , prezentand atractivitate mai mica . Ajustarea a fost dedusa din studierea ofertelor din piata.
Suprafata: Se ajusteaza pozitiv comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare turistica, cu diverse . S-a aplicat ajustare pozitiva de conform tabelul . Ajustare conform analizei tendintelor pietei
Utilitati: se aplica ajustari negative comparabilei A,B,C pentru asigurarea utilitatilor respectiv aducerea retelelor de apa si curent la limita proprietatii -s-a aplicat tehnica interviului
Deschider e- Raportul la surse: S-a aplicat ajustare. Ajustare negativa de -10% la comparabila A, C intrucat acestea dispun deschidere superioara fata de proprietatea subiect fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara . Ajustarea a fost dedusa din studierea ofertelor din piata.
Acces teren-se ajusteaza negativ proprietatile comparabile A si C care au acces din drumuri principale asfaltate ; -tehnica interviului
Stare teren -se ajusteaza negativ comparabila B -aceasta are o fundatie pe ea a carei valoare a fost estimata la cca 5400 euro

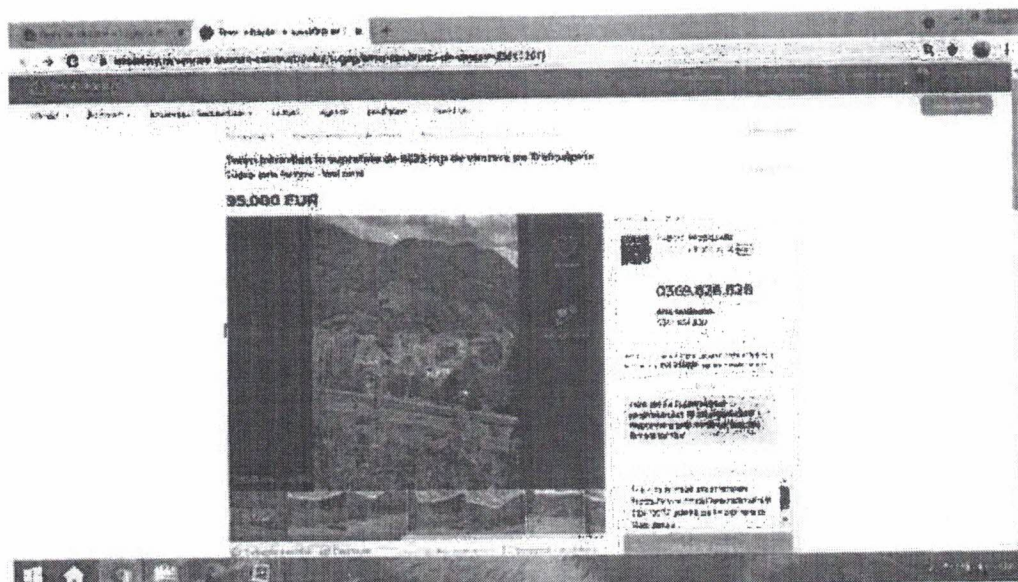
Date despre vânzări și cotații
 Comparabila A

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI



Agentia imobiliara Taboo va ofera spre vanzare teren INTRAVILAN terasat in suprafata de 8525 mp situat la 1 km de centrul comunei Sugag si de soseua Transalpina.

Altitudinea la care se afla terenul este de 700 m, la intretaierea padurilor de conifere cu foioase.

Terenul are forma relativ patrata cu o deschidere de 95 ml la drum asfaltat.

Utilitati: conducata de apa si linia de joasa tensiune strabat terenul.

Achizitioanrea acestuia reprezinta o buna oportunitate de investie, construirea de pensiuni, cabane, case de vacante, campinguri.

Pretul de vanzare este de 95.000 euro, usor negociabil.

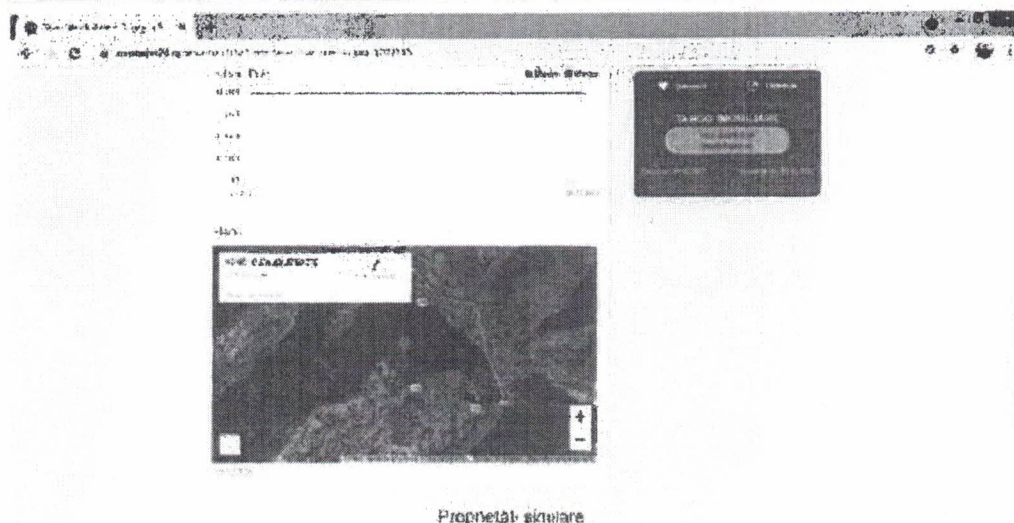
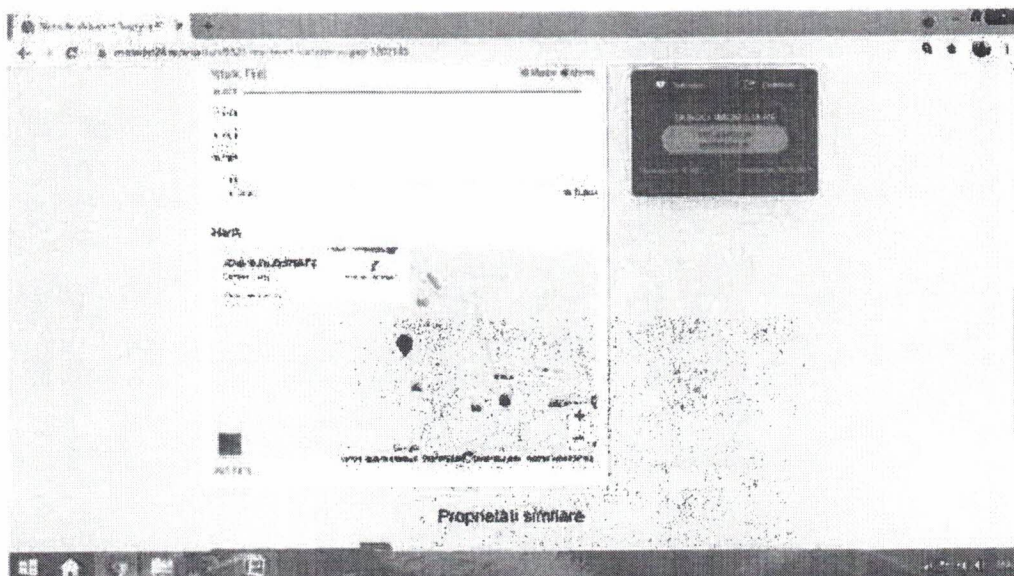
Telefon: vezi numărul cod oferta / id: P13728

Toate anunturile actualizate zilnic din Sugag sunt publicate acum pe TABOO.ro

Acceseaza acum TABOO.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/suga@/teren-constructii-de-vanzare-X5EK1307F>
Comparabila B

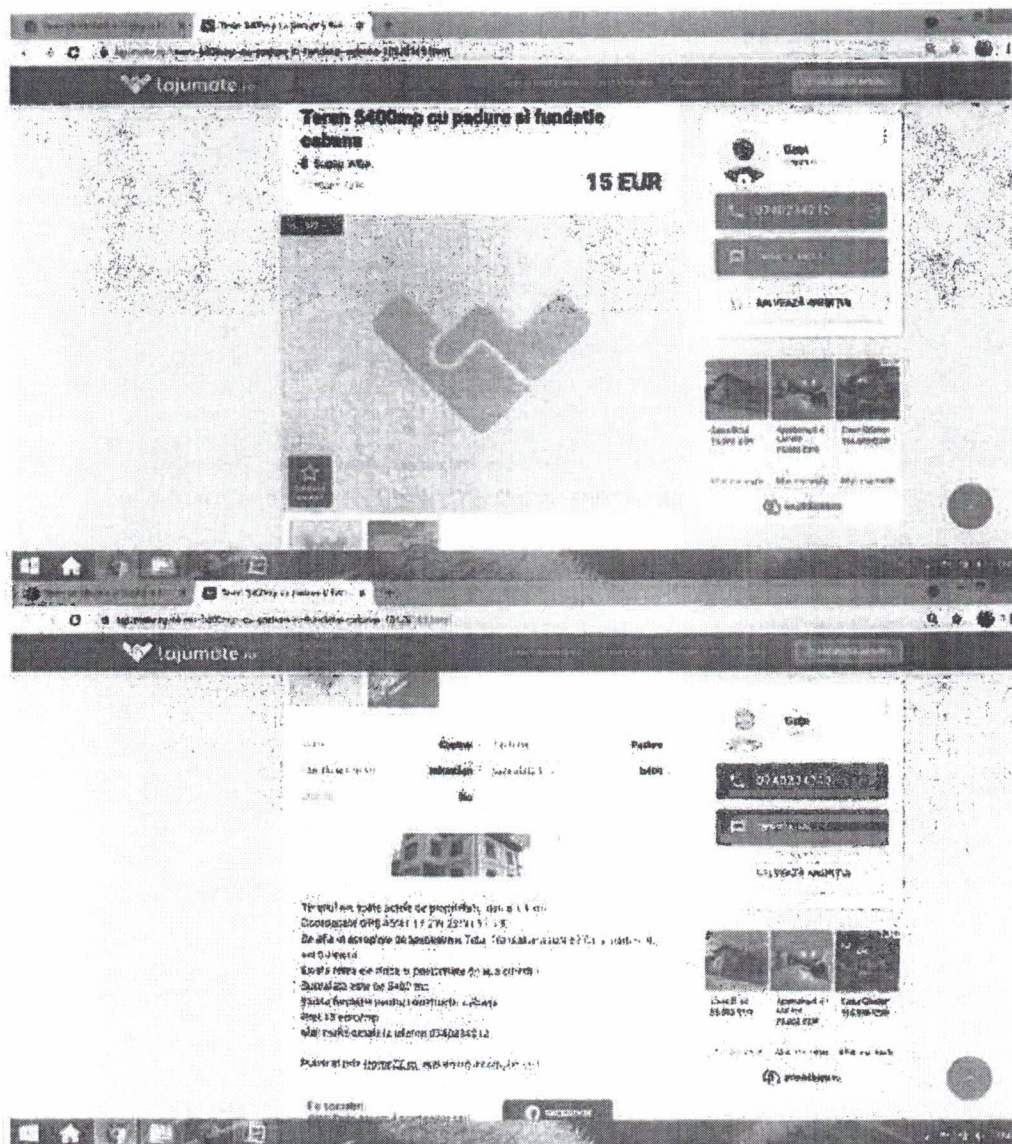
CIF client-Nr. aplicatie	17387859
--------------------------	----------



WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tuhnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

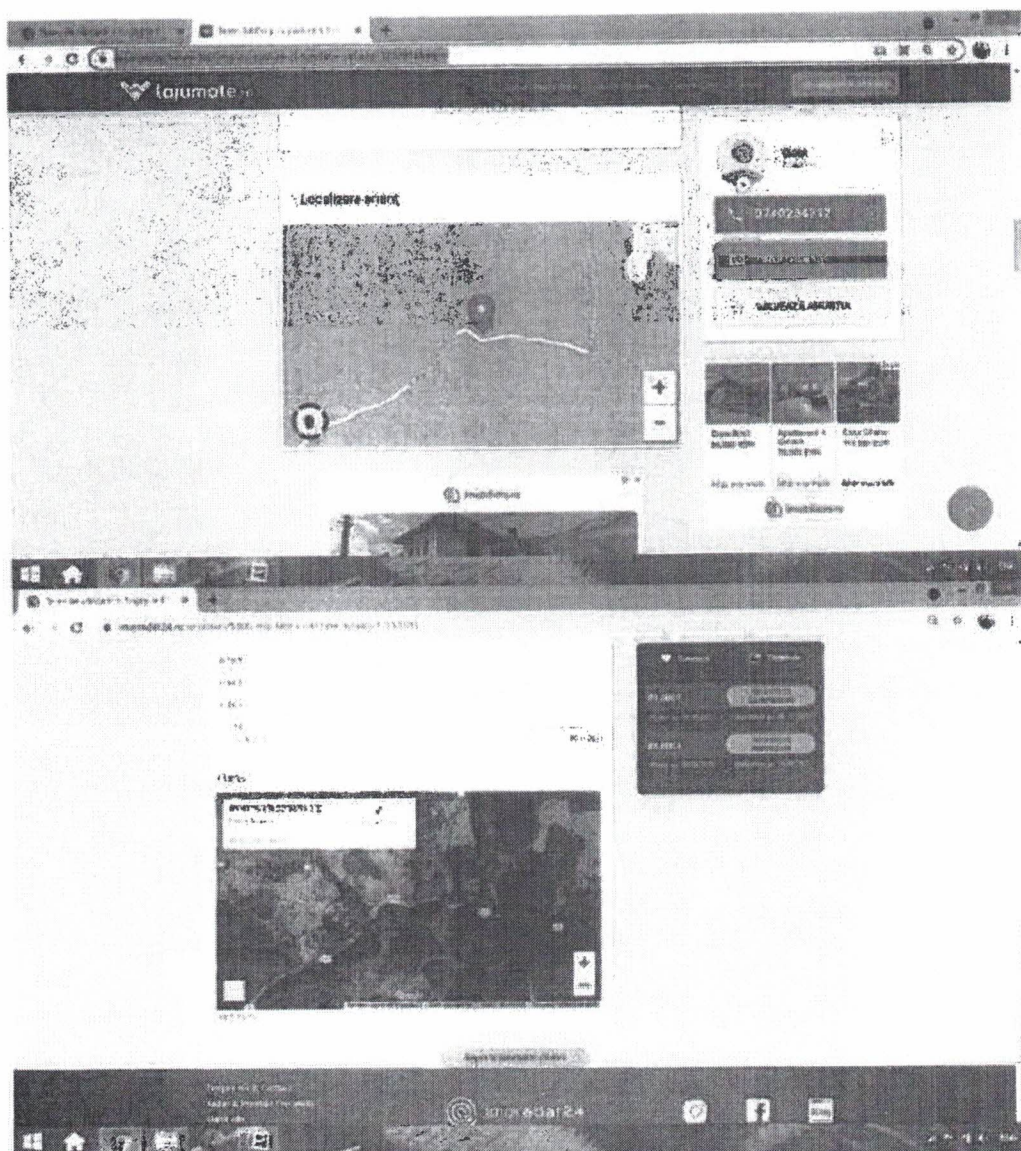


CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI



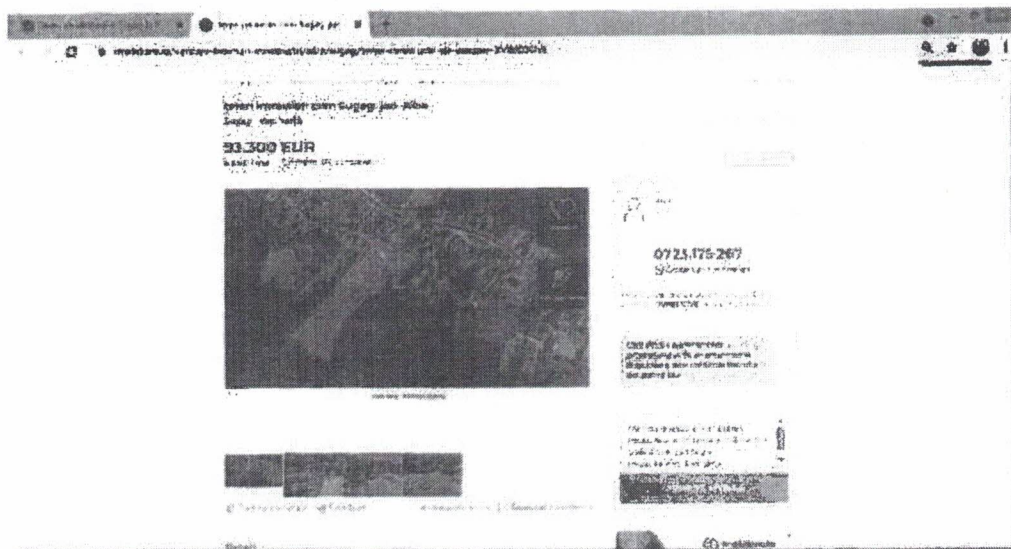
<https://lajumate.ro/teren-5400mp-cu-padure-si-fundatie-cabana-10526149.html>
Comparabila C

CIF client-Nr. aplicatie

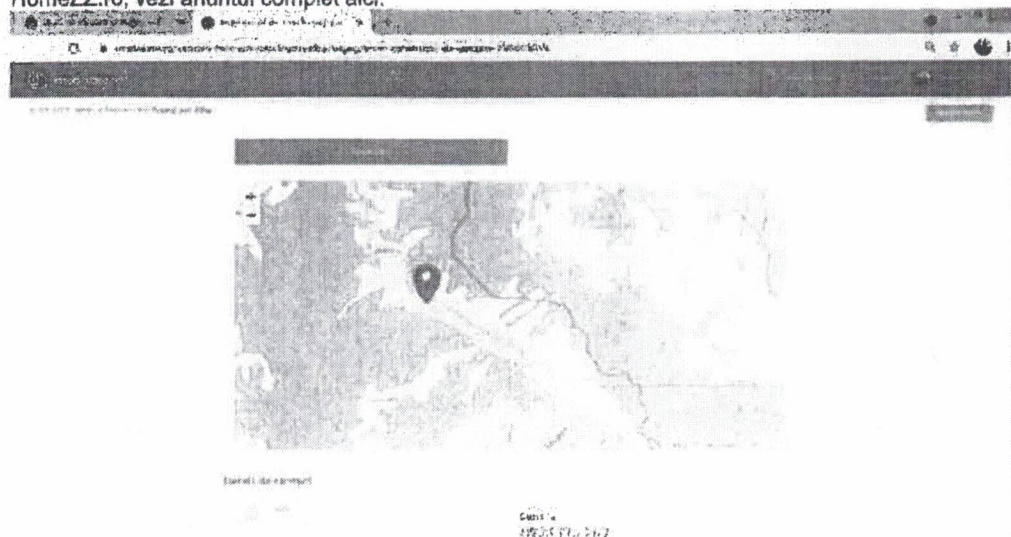
17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI



vand teren intravilan com. Sugag, sat Sugag, jud Alba, total 15550 mp, categoria de folosinta faneata, cu zona impadurita, cu zona constructibila, 24 m front stradal cu acces la drum asfaltat DN 67C - Transalpina, apa curenta, canalizare, energie electrica, acte proprietate si cadastru in regula, pret 6 euro/mp, negociabil. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/sugag/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GVK>

XV0603GVK

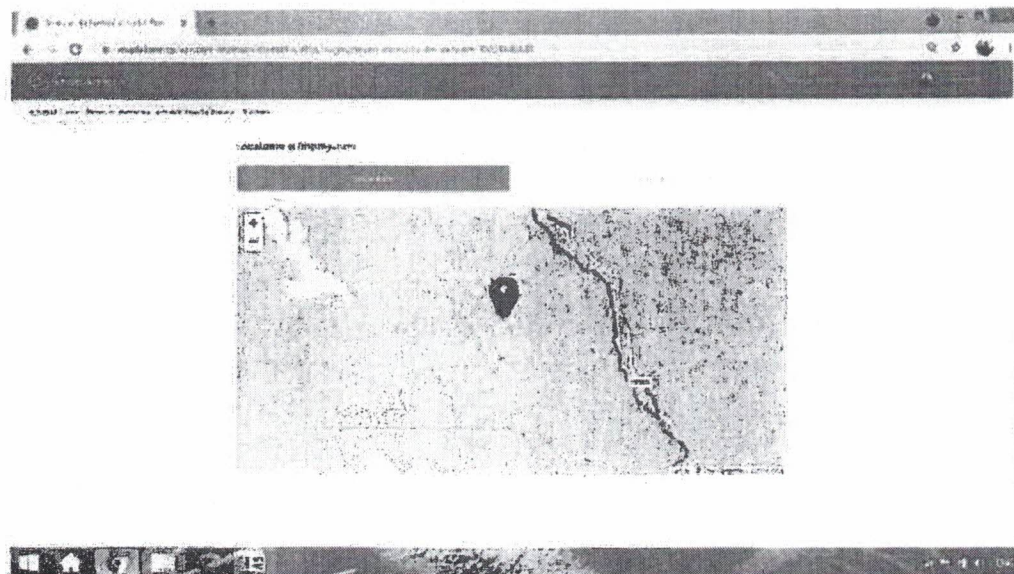
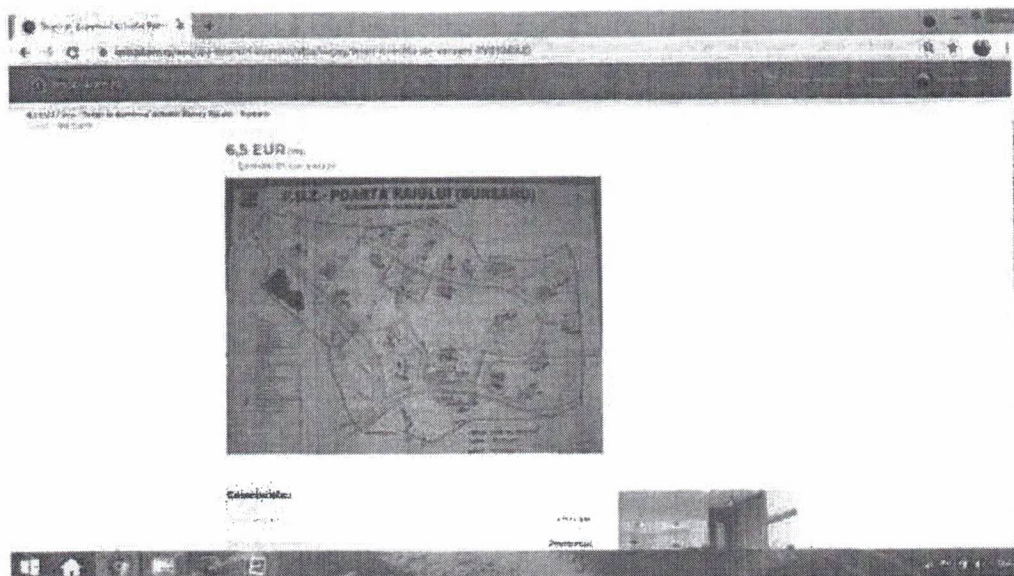
ALTE COMPARABILE

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI



Vand firma, cu teren in concesiune pe 49 de ani, suprafata foarte mare, zona domeniul schiabil Poarta Raiului (M-tii Sureanu). Telefon 0744-178-123.

<https://maps.google.ro/maps?saddr=45.585422,23.526617&daddr=45.585715,23.526812&hl=ro&ll=45.584942,23.526192&sspn=0.003889,0.010568&geocode=FQ6Utwld2fxmAQ;&t=h&mra=me&mrsp=1&sz=17&z=17>

CIF client-Nr. aplicatie	17387859
--------------------------	----------



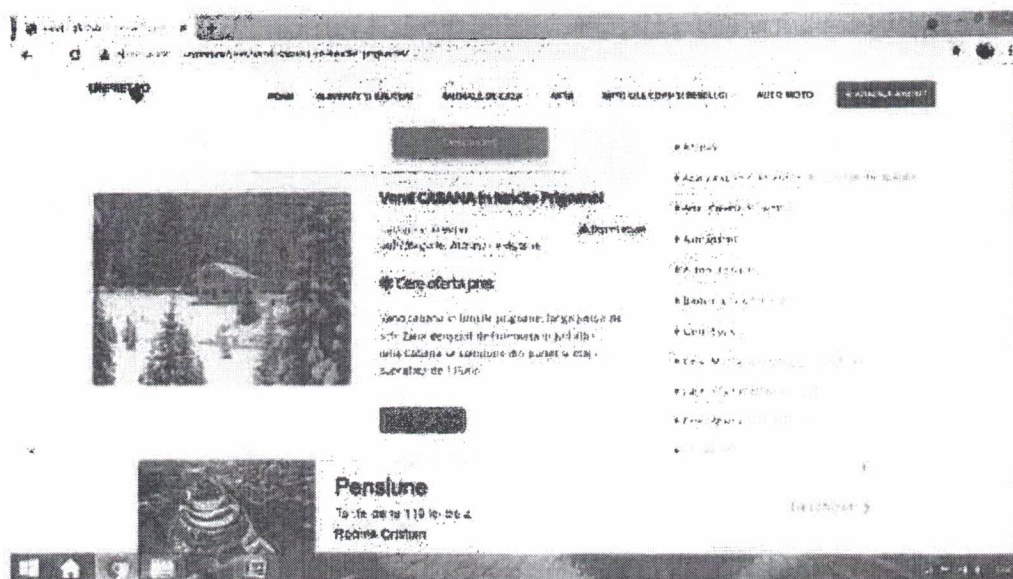
WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: RO 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Utilitati: Acces rutier

Teren 7500 mp –s-a vandut acum 12 luni firma cu 30.000 euro

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-investitii/alba/sugag/teren-investitii-de-vanzare-XV01040UD>


Vand cabana in luncile prigoanei langa partia de schi. Zona deosebit de frumoasa in jud. alba Iulia. Cabana se compune din parter si etaj in suprafata de 115mp, compusa din salon, bucatarie, 2 dormitoare, debara si 2 bai. Cabana este totala mobilata si utila cu: apa, incalzire centrala si curent. PRETUL 47000 Euro neg. sau schimb cu autoturism (jeep diferenta)

<http://www.unpret.ro/pret/vand-cabana-in-luncile-prigoanei/>

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

RAPORT DE EVALUARE Nr. 1651/ 08.11.2021

CLIENT : COMUNA SASCIORI

Adresa: Comuna Sasciori, Str. Tulnicului 14, B3C, ap. 3, Alba Iulia

De proprietate: ☐ In posesie: ☐ Căutat: ☐

Teren pentru caldara in zona Tau Bistra, Munti Cindrei (Transilvania)

Proiect: 1651-12

Scara: 1:1000

Valoarea: 10.000.000

Descriere: Teren pentru caldara in zona Tau Bistra, Munti Cindrei, Transilvania. Terenul are o suprafata de 1000 m² si este situat in apropierea drumului national nr. 10. Terenul este in posesia Comunei Sasciori si este destinat pentru construirea unei caldare.

Mesaj pentru autor:

Nume:

Numar de telefon:

Adresa:

Apartmente 2021 Wip Herăstrău - Complex Rezidențial Nou 2021

Detalii: 10.000.000

<https://adroe.top/realty-buy/detail.php?hash=619724635b367cd2cdc3d87dcb225d0f>

CIF client-Nr. aplicatie

17387859

ROMÂNIA
Județul Alba
Comuna Șugag
[autoritatea administrației publice emitente ¹⁾]

Nr. 3456 din 22.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 37 din 22.07.2021

În scopul:
"EVALUARE IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF NR. 70179 ȘUGAG"²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ MORAR NICOLAE FLORIN primar al comunei Săsciori cu domiciliu²⁾ /sediul în județul Alba, comuna Săsciori, sat Săsciori, cod postal 517660, str., nr. 363 telefon/fax 0258741110 e-mail primariasasciori@yahoo.com, în calitate de reprezentant al comunei SĂSCIORI, CUI 4562109, înregistrată la nr. 3456 din 12.07.2021.

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, comuna Șugag, loc. Tău Bistra, zona Poarta Raiului, str. nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin³⁾ extras de CF nr. 70179, CAD 295/2, plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului.

temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 63./2008, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Șugag nr 9/30.01.2020 ,

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:

- identificare imobil: extras CF nr.70179, CAD: 295/2, nr. parcele 1011/2, 1012/2, 1005/2, 998/1/2, 1006/1/2, plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- imobil: teren intravilan în suprafață totală de 1728 mp;
- Amplasament: teren intravilan sat Tău Bistra, comuna Șugag, județul Alba, Poarta Raiului;
- drept de proprietate/administrare teren: COMUNA SĂSCIORI, în cota de 1/1 parti;
- sarcini: Întăbulare, drept de CONCESIUNE pe durată a 49 de ani începând cu data de 19.06.2008- GHIȘOIU VALERIU;
- imobilul este inclus în situl Natura 2000;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: curți-construcții;
- Destinația actuală: conform PUG și RLU aprobate ale comunei Șugag imobilul este situat în M.T.L. 12-U.T.R. 13 – trup 11 zona rezidențială și turistică;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul;

3. REGIMUL TEHNIC:

- lucrări propuse a se executa – EVALUARE TEREN ÎNSCRIS ÎN CF 70179;
- imobilul teren în suprafața totală de 1728 mp cu acces din drumul local;
- în zona rezidențială și turistică se pot construi case de vacanță cu regimul de înălțime P+1+ M, cu înălțimea maximă la cornișă de 8 m, amenajări de agrement de mică amploare, fiind interzise spațiile de producție, discotecile, grajdurile de animale cu un număr mai mare de 2 animale mari și 5 animale mici;
- se vor respecta indicatorii urbanistici POT= 30%, CUT=0,8;
- se vor autoriza numai construcțiile care se vor încadra în tipologii constructive și estetice tradiționale;
- structura- zidărie de cărămidă sau cărămidă cu piatră;
- șarpante din lemn și învelișuri din țiglă ceramică sau tablă tip LINDAB;

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

- finisajele exterioare vor fi din tencuieli decorative tradiționale zugrăvite alb sau culori deschise pastel;
- tâmplăria din lemn lăcuită sau bălăuită;
- Epurarea apelor uzate menajere se va face în microstații de epurare, modulate în funcție de debitul de ape uzate;
- Alimentarea cu apă se va face în regim propriu;
- rețele existente în zonă: energie electrică;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
"EVALUARE IMOBIL ÎNSCRIS ÎN CF NR. 70179 ȘUGAG"⁵⁾

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 :
- Agenția pentru Protecția Mediului Alba (Alba Iulia, str. Lalelelor nr. 7B, cod poștal 510217);

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora 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 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
executării 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/DESFĂINȚARE 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.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

- ☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri

- ☐ acordul vecinilor privitor la împrejurire
☐ avizul deținătorilor de rețele din zona
 (dacă este cazul)

- d.2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu (conf HG 571/2016) ☐ protecția civilă (conf HG 571/2016) ☐ sănătatea populației

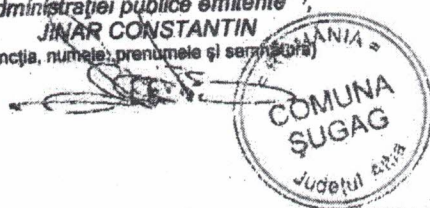
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
 Administrației publice emittente
JINAR CONSTANTIN
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general / Secretar,
FAUR IOV PETRU
 (numele, prenumele și semnătura)

Responsabil Urbanism
STEFAN MIHAI
 (numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: nu se taxează, conform Chitanței nr.
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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^{*)},
.....
(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/prin poștă

^{*)} Se completează, după caz:

- Consiliului 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 precizându-se funcția și titlul profesional.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70179 Șugag

Nr. cerere	40328
Ziua	07
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110288098



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 295/2	1.728	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8144 / 21/09/2009		
Act Administrativ nr. 79, din 09/09/2009 emis de Consiliul Local Săsciori;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu reconstituire în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA SĂSCIORI , act 14114/962/2007, înch 2511/2008.		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din C.F.E. 70172 UAT Șugag, înch 2511/2008.		

C. Partea III. SARCINI

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70179 Șugag

Nr. cerere	25395
Zona	24
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 100104530213	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 295/2	1.728	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8144 / 21/09/2009 Act Administrativ nr. 79, din 09/09/2009 emis de Consiliul Local Săsciori; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu reconstituire în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SĂSCIORI, act 14114/962/2007, înch 2511/2008. OBSERVATII: poziție transcrisă din C.F.E. 70172 UAT Șugag, înch 2511/2008.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7612 / 18/08/2010 Act Administrativ nr. 3244, din 19/06/2008 emis de Consiliul Local Săsciori; Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 de ani 1) GHIȘOIU VALERIU	A1

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
CAD: 295/2	1.728	

* 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 constructii	NU	1.728	.	1011/2, 1012/2, 1005/2, 996/1/2, 1006/1/2	.	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură 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,
 24/05/2021, 11:07



PIȚA IONELA

[Handwritten signature]

*Președinte de sedință
 Consilier
 Zănel Amăruț
 Valentina*



*Contrasecunță
 Secretar gen.
 GROZA LIGIA DAIYIEA*