

## HOTĂRÂREA NR.35

**Privind aprobarea achiziționării de către Consiliul Local Abrud a unor terenuri proprietate particulară situate în orașul Abrud, Str. Cristea , în scopul amplasării unei stații de epurare a apelor uzate**

Consiliul local al orașului Abrud, întrunit azi în ședință ordinată publică:

Luând în dezbatere Proiectul de hotărâre nr.8985 din 16.05.2014, privind aprobarea achiziționării de către Consiliul Local Abrud a unor terenuri proprietate particulară situate în orașul Abrud, Str. Cristea , în scopul amplasării unei stații de epurare a apelor uzate, inițiat de Primarul orașului Abrud;

Având în vedere :

➤ Raportul de specialitate întocmit de către arhitectul șef, înregistrat la nr. 8812/08.05.2014 prin care se propune aprobarea achiziționării unor terenuri proprietate privată în scopul construirii unei stații de epurare a apelor uzate , însușirea rapoartelor de evaluare întocmite de către SC Omega Eval Construct SRL și desemnarea comisiei de negocieri ;

Pentru conformarea la Directivelor de mediu a localităților din județul Alba cu populație între 2.000 și 10.000 de locuitori , operatorul regional unic de apă și canalizare SC APA CTTA , a întocmit o listă de investiții prioritare pentru perioada 2014-2020, investiții ce vor fi finanțate din fonduri europene.

Pentru orașul Abrud au fost prevăzute investiții în infrastructura de apă și apă uzată , inclusiv construcția unei stații de epurare a apelor uzate. Pentru demararea proiectului și a studiilor de specialitate aferente stației de epurare este necesar ca orașul Abrud să facă dovada existenței în domeniul public al orașului a unui teren pentru amplasarea stației de epurare.

➤ Rapoartele de evaluare întocmite de către SC Omega Eval Construct SRL înregistrate la nr. 8918, 8919 și 8921 din 14.05.2014;

➤ Rapoartele de avizare ale Comisiilor nr. 1, 2 și 4 din cadrul Consiliului Local Abrud;

In baza dispozițiilor art. 36 alin.4, lit. d și alin.9 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală , republicată cu modificările și completările ulterioare ;

In temeiul art. 45, alin.2 lit. a și art. 115 alin.1 lit.a din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală , republicată cu modificările și completările ulterioare ;

### HOTARESTE :

**Art.1** Consiliul local Abrud își însușește Rapoartele de evaluare înregistrate la Primăria Abrud la nr. 8918 , 8919 și 8921 din 14.05.2014, întocmite de către SC Omega Eval Consult SRL potrivit anexelor nr.1,2 și 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** 1)Se aproba cumpărarea de către Consiliul Local al orașului Abrud a trei parcele de teren , după cum urmează:

- Teren - construcții , proprietatea doamnei Bara Niculina Aurelia înscris în Carte Funciară nr. 73239 Abrud , cu nr. top. 853/1/b, în suprafață de 742 mp , situat administrativ în intravilanul orașului Abrud , Str.Cristea , fn , la valoarea de 14.052 lei , fără TVA conform Raportului de evaluare nr.8918/2014 , întocmit de către SC Omega Eval Consult SRL, expert evaluator Gligor Călin Olimpiu.
- Teren – construcții , proprietatea doamnei Stan Aurelia în cota de 3/7 și doamnei Bota Felicia în cota de 4/7 din terenul înscris în Cartea Funciară nr. 73202 Abrud , cu nr. top. 853/3/b , în suprafață de 742 mp , situat administrativ în intravilanul orașului Abrud , Str.Cristea , fn , la valoarea de 14.052 lei , fără TVA conform Raportului de evaluare nr.8919/2014 , întocmit de către SC Omega Eval Consult SRL, expert evaluator Gligor Călin Olimpiu.
- Teren – construcții , proprietatea domnului Faur Nicolae înscris în Carte Funciară nr. 73238 Abrud , cu nr. top. 853/2/b, în suprafață de 742 mp , situat administrativ în

intravilanul orașului Abrud , Str.Cristea , fn , la valoarea de 14.052 lei , fără TVA conform Raportului de evaluare nr.8921/2014 , întocmit de către SC Omega Eval Consult SRL, expert evaluator Gligor Călin Olimpiu.

2) Cele 3 parcele de teren vor fi cumpărate în scopul construirii unei stații de epurare a apelor uzate în orașul Abrud , obiectiv care face parte din lista de investiții prioritare în orașul Abrud pentru perioada 2014-2020 , finanțate din fonduri europene întocmîă de către operatorul regional de apă și canalizare SC APA CTTA SA Alba.

**Art.3** Se aproba prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare a terenului la valoarea de 3,5 euro/mp la cursul de zi al euro.

**Art.4** Se aproba comisia de negociere a prețului de cumpărare a terenurilor aprobate la art.2 din prezența hotărâre , în următoarea componență:

1. Pașca Dorel Gheorghe – viceprimar – președinte
2. Vârcă Daniel – arhitect șef
3. Furdui Sorina – consilier juridic
4. Feleea Augusta – economist buget contabilitate
5. David Gabriela – consilier comp. registru agricol.

Membrii de rezervă:

1. Pleșa Virginia
2. Hodan Mira

**Art.5** Se împuțerniceste Primarul orașului Abrud să semneze pentru și în numele orașului Abrud contractul autentic de vânzare cumpărare.

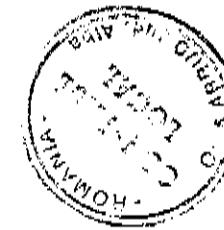
**Art.6** Primarul orașului Abrud împreună cu compartimentul Juridic și serviciul urbanism – programe vor duce la îndeplinire prevederile hotărârii.

**Art.7** Hotărârea se comunică Instituției Prefectului Județului Alba, Primarului orașului Abrud, Compartimentului juridic și Serviciului urbanism din aparatul de specialitate al primarului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în urma votului favorabil a unui număr de 15 consilieri locali din totalul de 15 consilieri locali în funcție și 15 consilieri prezensi.

Abrud, 22 mai 2014

Președinte de ședință  
Consilier, Nemeș Marian



Contrasemnăză,  
Secretar, Crisim Valeria


**RAPORT DE EVALUARE A PROPIETĂȚILOR  
IMOBILIARE TIP REZIDENȚIAL (teren)**  
 Pentru vânzare-cumpărare

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD



INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 1 / 13.05.2014
------------------------------	--------------------

1. EVALUATOR	SC Omega Eval Consult SRL
Legitimatie UNEAR	Nr. 12922 / 2012
Asigurare profesională nivela de acoperire/nr./an	500.000 EURO /nr. G 869219 /2014
Reprezentant -funcția	Gligor Calin Olimpiu- administrator
Expert evaluator	Gligor Calin Olimpiu
Parafă	Nr. 12922 - valabilă 2014
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: CAMPENI</li> <li>▪ Strada Horea nr. 98</li> <li>▪ Telefon: 0744.490.956; 0258.771.596</li> <li>▪ E-mail: calingligor@yahoo.com.</li> </ul>

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană juridică: PRIMARIA ORASULUI ABRUD
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orasul: ABRUD, Județul ALBA</li> <li>▪ Strada Pta Eroilor nr. 1</li> <li>▪ Telefon: 0744.393.489</li> </ul>
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: PRIMARIA ORASULUI ABRUD

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate rezidențială compusă din:  TEREN - suprafață: 742 mp, regim juridic întravilan CONSTRUCȚII -
Proprietar	Persoană fizică: BARA NICULINA AURELIA
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orasul: ABRUD, Județul ALBA</li> <li>▪ Sat Cristea nr. fn</li> </ul>
Condiții limitative deosebite	Nu sunt neconcordante între documente de proprietate și de cadastru

4. DECLARAAREA VALORII VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ A PROPIETĂȚII	14.052 LEI echivalent 3.170 EUR
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piată
SCOPUL EVALUĂRII	Cumpărare pentru investiții de interes public
DATA INSPECȚIEI PROPIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Gligor Calin Olimpiu la data de 20.11.2013
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	13.05.2014

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII</b>	<b>1 EURO = 4,5366 RON</b>
	<b>RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	
<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I Teren intravilan</li> </ul> <p>Conform anexa nr.1 la partea I: faneata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a II-a:</li> </ul> <p>Temei legal: Sentința civilă nr. 2002 din 1997, Dosar civil nr. 2028/1997, emis de Judecătoria Campeni; intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Notarare Judecătoresca, cota actuală 1/1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sarcini, conform CF partea a III-a – nu sunt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartea Funciară nr. 73239, localitate Abrud, județ Alba</li> <li>- Număr cadastral: - ; nr top: 853/II/B</li> <li>- Mențiuni speciale în Cartea Funciară: -</li> <li>- Extras de Cartea Funciară nr. 4002 / 11.04.2013, OCPI Alba – BCP1 Campeni</li> </ul> <p>În ANEXA 2 este prezentată copia Extrasului de Carte Funciară.</p> <p><b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară existent</li> </ul> <p><b>MENTIUNI 2: Abateri / deconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul</li> </ul>	
<b>7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: TEREN: <math>S_i = 742</math> mp, regim juridic intravilan, conform adeverintei nr. 6156/13.01.2014 eliberată de Primaria Orasului Abrud</li> <li>▪ CONSTRUCȚII: -</li> </ul> <p>În ANEXA 3 este prezentat planul de amplasament și delimitare a imobilului</p> <p>În ANEXA 4 este prezentată adeverinta</p>	
<b>8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	<p>In folosinta proprietarului</p>	
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	<p>ZONA DE AMPLASARE URBANA: Periferică; pe DN 74 Abrud – Cameni, la ieșirea din orașul Abrud, pe partea stanga a soselei se face un drum, pietruit, care duce la acest teren</p> <p>RURALA: -</p> <p>ARTERE IMPORTANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto:</li> <li>▪ Strada</li> </ul> <p>DE CIRCULATIE ÎN APROPIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: parțial asfaltate (DN 74), parțial pietruite</li> </ul> <p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier rezidențial de case, vile și terenuri cu diverse destinații în zonă se înălță</li> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere /mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate</li> </ul>	

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD



		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Societati: Laborator de analize chimice, Brutaris Mariana</li> <li>▪ Cursuri de apă: Abrudelul</li> </ul>
UTILITATI EDILITARE		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existență</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existență</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistență</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: inexistență</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: existență</li> <li>▪ Rețea urbană de telefoni: existență</li> <li>▪ Altele</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE	Ambient	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării</li> </ul>
ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale toxelor)		<p>Zona de referință - periferică, amplasare - favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.</p>
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Ambient	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, înințit</li> </ul>

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
DATE GENERALE	-
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	-
SUBSOL/DEMISOL	-
PARTER	-
ETAJ 1	-
MANSARDĂ	-
GARAJ INDEPENDENT	-
PISCINĂ	-
IMPREJMUIRE	-
ALTE DOTĂRÎ ŞI AMENAJĂRÎ	-

## TEREN

11. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare</li> <li>▪ Suprafața S = 742 mp</li> <li>▪ Deschiderea la stradă: 5 m</li> <li>▪ Tip drum acces: auto</li> </ul>
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensiuni 12 m x 62 m</li> <li>▪ Formă: regulată</li> <li>▪ Inclinație: plat, fără denivelări</li> <li>▪ Alte observații</li> </ul>
IMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poartă -</li> <li>▪ Tip gard: neimprejmuit</li> <li>▪ Lungime x înălțime -</li> </ul>

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața terenurilor rezidențiale</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de vîlă, case și terenuri</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă, dar în stagnare, somaj ridicat, în limitele generale ale județului Alba</li> <li>▪ Informații despre taxe și impozite locale: nu se cunosc informații referitoare la taxele și impozitele locale.</li> </ul>

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)	▪ Echilibru relativ
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 6 EURO/mp, echivalent 27 LEI</li> <li>▪ Maxim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> </ul>
Opțional: PRETURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> <li>▪ Maxim: 15 EURO/mp, echivalent 67 LEI</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -
Opțional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	<p>Piața imobiliară în stagnare având în vedere consecințele crizei economice mondiale.</p> <p>În ANEXA B sunt prezentate extrase privind prețurile pe segmentul de piață terenuri</p>

### 13. EVALUARE

#### REGLEMENTĂRI ȘI CADRUL LEGAL

STANDARD DE INTERNATIONALE DE EVALUARE – ediția 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IVS - cadrul general</li> <li>▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare</li> <li>▪ IVS 102 – Implementare</li> <li>▪ IVS 103 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

#### 13.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea care face obiectul raportului de evaluare.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

In cazul de fata, concret analizat, abordarea prin comparatie directa poate fi aplicata deoarece au fost identificate suficiente oferte de proprietati similar.

Selectia ofertelor s-a facut, urmarindu-se in primul rand :

- un amplasament cat mai apropiat
- data tranzactie/ofertei cat mai apropiata de data evaluarii.

In utilizarea metodei comparatiei, respectiv, la intocmirea grilei de date se vor utiliza urmatoarele criterii de comparatie:

- Criteriul dreptul de proprietate – se considera dreptul de proprietate deplin al tuturor comparabilelor, similar cu terenul evaluat.
- Criteriul conditiilor de piata - se refera la perioada postarii ofertei pe piata pana la data prezenta.
- Criteriul 1 - tranzactie/oferta - se refera la data tranzactie/ofertei (pentru oferta se ia in calcul posibilitatea negocierii pretului). S-au aplicat corectii de -30% pentru fiecare comparabila deoarece piata terenurilor se afla intr-o continua scadere.
- Criteriul 2 - localizare-zona. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila, terenul evaluat situandu-se intr-o zona laterala a orasului Abrud
- Criteriul 3 - suprafaata terenului. Coeficientii de corectie aplicati reflecta implicatia asupra pretului cerut de oferintant functie de suprafaata fiecarei comparabile raportata la suprafaata terenului evaluat. Suprafafetele terenurilor comparate fiind mai mari, s-au aplicat corectii de 3%, 2%, respectiv 1%.
- Criteriul 4 - topografie, coefficientul de corectie este 0 pentru toate comparabilele, toate avand forma regula.
- Criteriul 5 - utilitati: echiparea tehnico-edilitara este un criteriu de difereniere a comparabilelor fata de terenul evaluat in functie de accesul la retelele de utilitati urbane. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila.
- Criteriul 6 – Alte caracteristici - coefficientul de corectie este 0 pentru toate comparabilele, toate avand acces auto.

Daca terenurile comparate sunt similarate prin prisma criteriilor de mai sus, coefficientii de corectie sunt nuli.

Pentru a ajunge la o valoare unitara de piata, evaluatorul calculeaza valoarea ajustata pentru fiecare comparabila, care este suma corectiilor, pe care o adauga valorii de piata unitare, din oferta, obtinand astfel valoarea unitara rezultata dupa ajustari. Valoarea unitara de piata de comparatie se obtine ca medie aritmetica a valorilor unitare rezultate dupa ajustari a tuturor comparabilelor.

In ANEXA nr. 1 este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata prin corectii brute.

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>14.052 LEI echivalent 3.170 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>	

## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ■ VALOREA DE PIATĂ

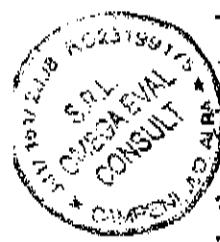
Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### ■ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducere sau de înlocuire a unui activ minus depreciile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de deprecierie și neadecvare.

### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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 prezizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afară 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 piată, 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 prezizează 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 inchiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluatează pe baza premisi că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piată 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 citorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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, 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 micsora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 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 implicate în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a evenualelor lor consecințe și nici pentru evenualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevarate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



YMM

8. Conținutul report este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terți personale, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judecătar calificat.
9. Evaluаторul 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.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terți părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecțe, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografii din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei roși), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: piata locală;
  - pentru COMPARABILA 2: piata locală;
  - pentru COMPARABILA 3: internet.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internationale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declăr că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interes legate de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 20.11.2013.
2. Analizele, opinile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizate, opinii și concluziile mele profesionale personale, împărțiale și nepărtinuitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind pările implicate în prezentă misiune, exceptând făcând rolul menționat aici.

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

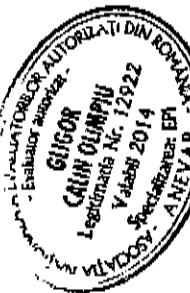
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestatibil legat de mărimea valorii estimată sau impus de destinatarul evaluator și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opinile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APPLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

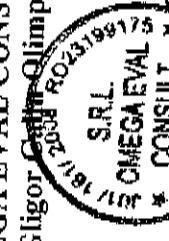
VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	14.052 LEI echivalent 3.170 EUR
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

#### EXPERT EVALUATOR



Gligor Calin Olimpiu

SOCIEDATEA COMERCLĂ  
OMEGA EVAL CONSULT SRL /  
Gligor Calin Olimpiu



#### ANEXE

ANEXA Nr. 1 Determinarea valoarii de piată a terenului prin metoda comparației directe

- ANEXA 2: Extras de Carte Funciară  
ANEXA 3: Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
ANEXA 4: Adeverinta nr. 6156 / 13.01.2014 eliberată de Primaria Orasului Abrud

- ANEXA A Fotografii ale proprietății  
ANEXA B: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

**ANEXA nr.1**  
**EVALUAREA TERENULUI**

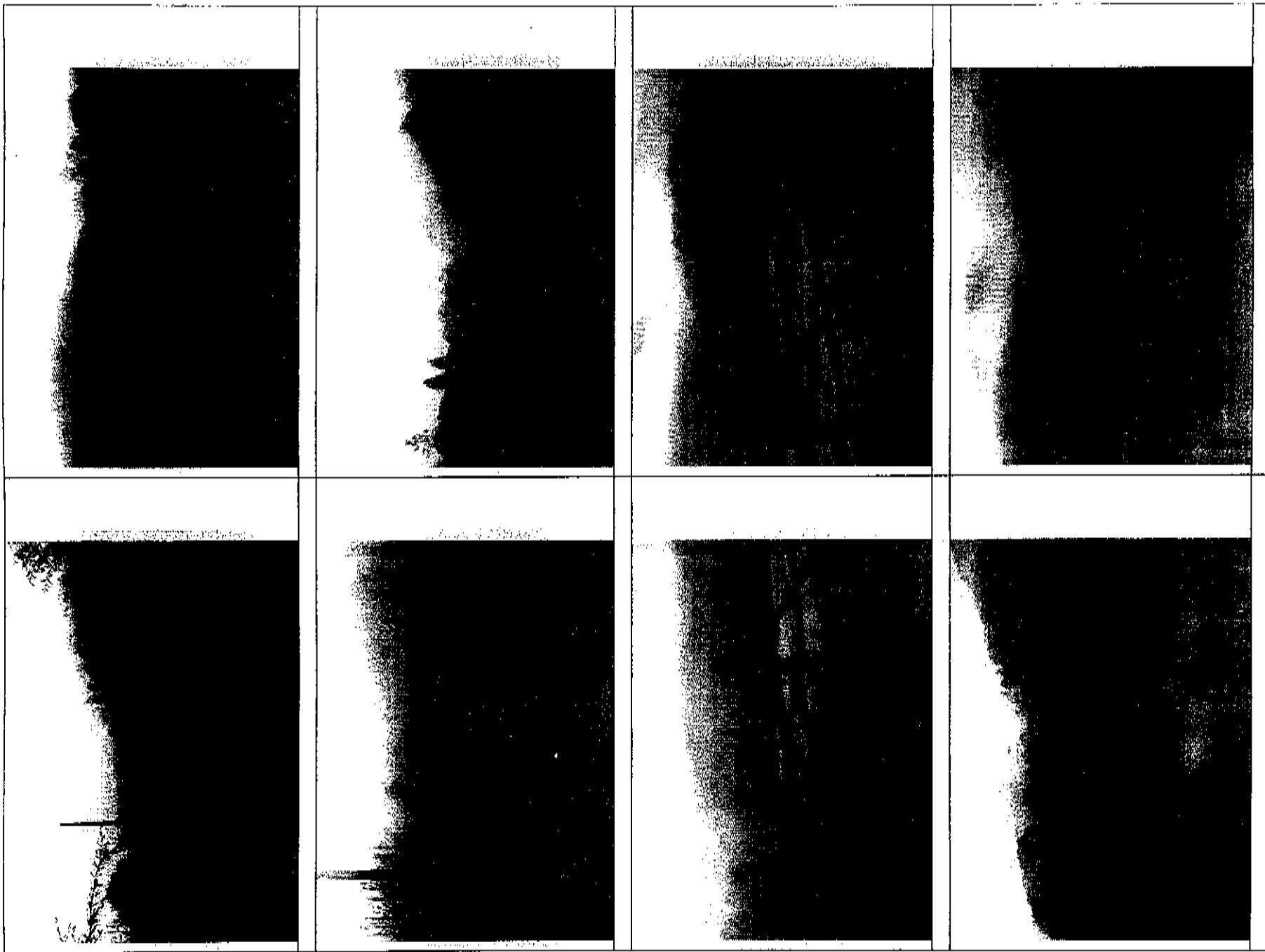
Terenul liber se evaluateaza utilizand metoda comparativa directe

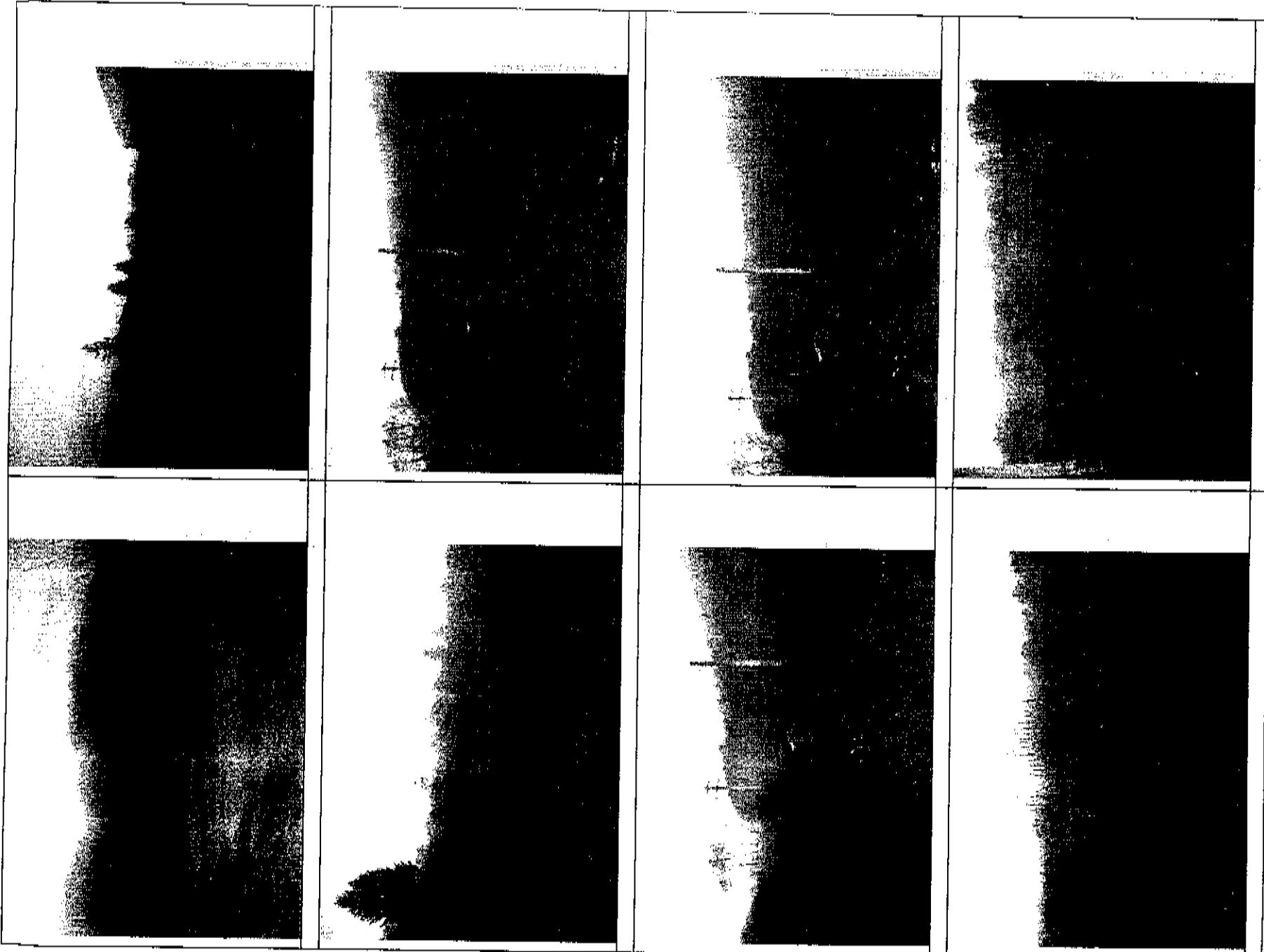
**ABORDARE PRIN METODA COMPARATILOR DE PIATA (TEREN)**

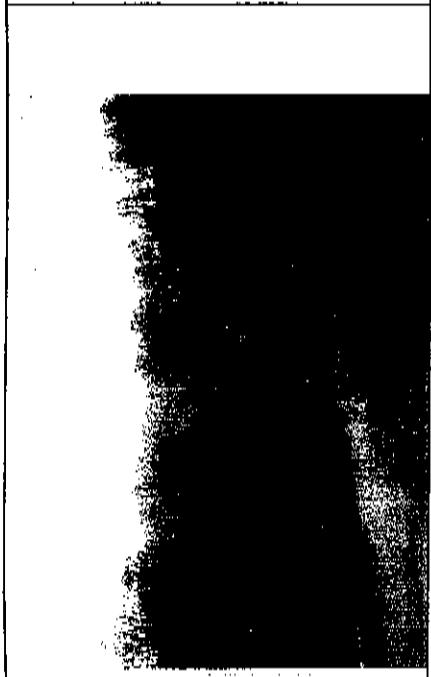
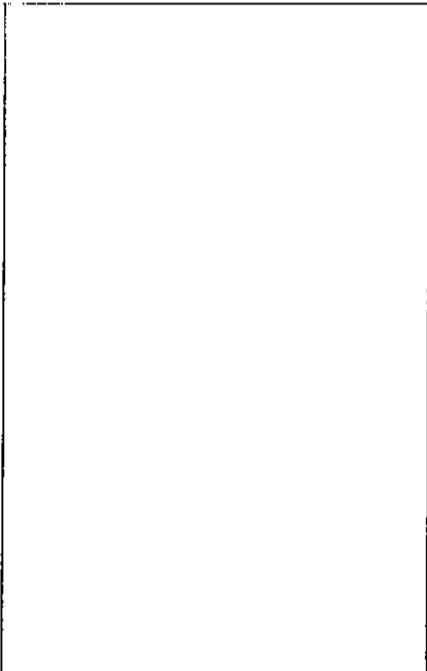
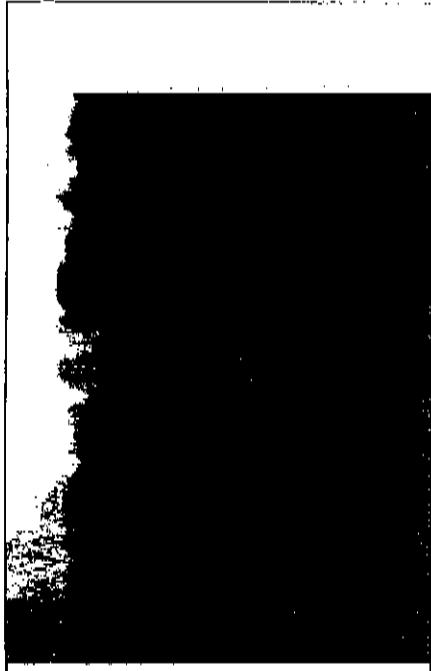
<b>Informatii necesare ale terenurilor similare</b>		<b>Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
Drepturi de proprietate	DPI	DPI	DPI	DPI	DPI
Nume localitate	Abrud	Zlatna	Abrud	Abrud	Abrud
Categoria localitatii (municipiu, oras, comuna, sat)	Oras	Oras	Oras	Oras	Oras
Suprafata teren		6.000	3.741	2.405	
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Sursa si data informatiilor	nov.-13	dec.-13	oct.-13		
<b>Descriere</b>	<b>Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	
<b>Valoare de piata unitara, (oferta) - [EUR/mp]</b>	<b>10,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>		
<i>Tipuri tranzactiei</i>		oferta	oferta	oferta	
corectie procentuala	-30%	-30%	-30%	-30%	
corectie bruta	-3,00	-1,80	-1,80	-1,80	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>7,00</b>	<b>4,20</b>	<b>4,20</b>		
<i>Zona (vecinatati)</i>					
corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%	
corectie bruta	-0,70	-0,42	-0,42	-0,42	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,30</b>	<b>3,78</b>	<b>3,78</b>		
<i>Suprafata teren - mp</i>					
corectie procentuala	3%	2%	2%	1%	
corectie bruta	0,19	0,08	0,08	0,04	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Topografie teren, forma</i>					
corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	
corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Utilitati</i>					
corectie procentuala	apa, curent electric, canal electric				
corectie bruta	-0,62	-0,37	-0,37	-0,36	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
<i>Alte caracteristici</i>					
corectie procentuala	acces auto	acces auto	acces auto	acces auto	
corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
<b>Corectie totala bruta (EUR/mp)</b>	<b>-4,127</b>	<b>-2,511</b>	<b>-2,545</b>		
<b>Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=</b>	<b>4,27</b>	<b>EUR/mp</b>			
<b>Valoarea de piata de comparatie Vct=</b>	<b>3,170</b>	<b>EUR</b>			
<b>Valoarea de piata de comparatie Vct=</b>	<b>14,052</b>	<b>Lei</b>			

In cazul in care pe teren se afla constructii demoliabile valoarea de piata a terenului se diminueaza cu valoarea costurilor necesare demolarii si eliberarii terenului

<b>Valoarea unitara costuri demolare si eliberare teren</b>	<b>0</b>	<b>EUR/mp</b>
<b>Suprafata constructiilor demolabile de pe teren</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>
<b>Valoarea totala costuri demolare si eliberare teren</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>
<b>Valoarea de piata de comparatie finala Vct=</b>	<b>3,170</b>	<b>EUR</b>
<b>Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=</b>	<b>4,27</b>	<b>EUR</b>
<b>Valoarea de piata de comparatie Vct=</b>	<b>14,052</b>	<b>Lei</b>







## **Comparabile terenuri**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

### **Comparabila 1**

Teren zlatna intravilan 6000 mp

Publicat 28 Noi 14:45 de persoana fizica Titu,

**0745513230**



Pret: 60.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zlatna

Suprafata: 6000 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: b

Vand teren suprafata 6000 mp parcelat in 2 parcele cu deschidere de 80 m 3200/ 2800 , constructii pe teren 2 hale; 1 pe suprafata de 90 mp, cealalta pe 70 mp, facilitati : current trifazic, canalizare, pozitionat la intrare in zlatna langa targul de animale, intrare din dn74 , banda de refugiu, bine pozitionat pentru amplasarea unor constructii.

ACCEPT VARIANTE

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

Trimite email sau contacteaza la **0745513230**

### **Comparabila 2**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

Teren intravilan, 3741mp, abrupt/ alba

Publicat 4 Dec 19:56 de persoana fizica Merca Valeria,

**0758342749**

Pret: 25 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Abrud

Suprafata: 3741 mp

Tip teren: Intravilan

Teren intravilan, lot compact cu front la soseaua de centura Abrud- Brad.

Mai multe detalii la telefon **0758342749**

Trimite email sau contacteaza la

**0758342749**

Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp

### Comparabila 3

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

Teren intravilan, 2405 mp, Abrud / Alba

Publicat 20 Oct 19:43 de persoana fizica Merca Valeria, **0758342749**

Pret: 25 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Abrud

Suprafata: 2405 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Abrud

Vand teren intravilan, lot compact, acces la sosea, loc de casa si livada.

Trimite email sau contacteaza la **0758342749**

Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp



Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD //

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR  
IMOBILIARE TIP REZIDENȚIAL (teren)**

Pentru vânzare-cumpărare

hcl nr. 35 / 2014/001/1

**INREGISTRARE LA  
EVALUATOR**

Nr. 3 / 13.05.2014



**1. EVALUATOR** SC Omega Eval Consult SRL

Legitimatie UNEAR Nr. 12922 / 2012

Asigurare profesională 500.000 EURO hr. G 869219 / 2014  
nivell de acoperire/nr. Jan

Reprezentant -funcție Gligor Calin Olimpiu- administrator

Expert evaluator Gligor Calin Olimpiu

Parafă Nr. 12922 - valabilă 2014

Adresa evaluatorului • Orasul: CAMPENI  
▪ Strada Horea nr. 98  
▪ Telefon: 0744.490.956; 0258.771.596  
▪ E-mail: catingligor@yahoo.com.

**2. CLIENT (cel care plătește  
executarea raportului)**

Adresa • Orasul: ABRUD, Județul ALBA

▪ Strada P-ta Eroulor nr. 1  
▪ Telefon: 0744.393.489

**DESTINATARUL  
RAPORTULUI**

Personoană juridică: PRIMARIA ORASULUI ABRUD

Personoană fizică: STAN AURELIA în cota de 3/7 BOTA FELICIA în cota de 4/7

Adresa proprietății • Orasul: ABRUD, Județul ALBA

▪ Sat Cristea nr. 16

Condiții limitative Nu sunt neconcordante între documente de proprietate și de cadastru  
deosebite

**3. PROPRIETATEA  
EVALUATĂ**

(conform inspecției) Proprietate rezidențială compusă din:

TEREN - suprafață: 742 mp, regim juridic intravilan CONSTRUCȚII -

Proprietar Personoană fizică: STAN AURELIA în cota de 3/7 BOTA FELICIA în cota de 4/7

Adresa proprietății • Orasul: ABRUD, Județul ALBA

▪ Sat Cristea nr. 16

Condiții limitative Nu sunt neconcordante între documente de proprietate și de cadastru

deosebite

**4. DECLARAAREA VALORII  
VALOAREA DE PIATĂ  
ESTIMATĂ  
A PROPRIETĂȚII**

14.052 LEI

echivalent 3.170 EUR

**VALOAREA FĂRĂ T.V.A.**

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piată
SCOPUL EVALUĂRII	Cumpărare pentru investiții de interes public
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuata de către Gligor Calin Olariu la data de 20.11.2013
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	13.05.2014

Report de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	<b>1 EURO = 4,5366 RON</b>
<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I Teren intravilan</li> </ul> <p>Conform anexa nr.1 la partea I: faneata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea II-a:</li> </ul> <p>Temei legal: Sentința civilă nr. 2002 din 1997, Dosar civil nr. 2028/1997, emis de Judecătoria Campeni; intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Hotărare Judecătorescă, cota actuală 3/7 pentru Stan Aurelia; intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Hotărare Judecătorescă, cota actuală 4/7 pentru Boța Felicia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sarcini, conform CF partea a III-a – nu sunt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte Funciară nr. 73202, localitate Abrud, județ Alba</li> <li>- Număr cadastral: - nr top: 853/3/b</li> <li>- Meniuini speciale în Cartea Funciară: -</li> <li>- Extras de Cartea Funciară: nr. 2812 / 12.03.2013, OCPI Alba – BCPI Campeni</li> </ul> <p>În ANEXA 2 este prezentată copia Extrasului de Carte Funciară.</p>	
<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară existent</li> </ul>	
<b>MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul</li> </ul>	
<b>7. DATE PRIVIND DOCUMENȚAREA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală:</li> <li>▪ TEREN: <math>S_t = 742 \text{ mp}</math>, regim juridic intravilan, conform adverintei nr. 6156/13.01.2014 eliberată de Primaria Orasului Abrud</li> <li>▪ CONSTRUCȚII: -</li> </ul> <p>În ANEXA 3 este prezentat planul de amplasament și delimitare a imobilului</p> <p>În ANEXA 4 este prezentata adverinta</p>	
<b>8. UTILIZAREA ACTUALĂ PROPRIETATII</b>	<p>În folosința proprietarului</p>	
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>		
<b>ZONA DE AMPLASARE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	<p>URBANA: Periferica; pe DN 74 Abrud – Campeni, la ieșirea din orașul Abrud, pe partea stanga a soselei se face un drum, pietruit, care duce la acest teren</p> <p>RURALA: -</p>	
<b>ARTER IMPORTANTE CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto:</li> <li>▪ Strada</li> <li>▪ Calitatea retelelor de transport: parțial asfaltate (DN 74), parțial pietruite</li> </ul> <p>Tipuri zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier rezidențial de case, vile și terenuri cu diverse destinații</li> <li>▪ În zone se află</li> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere / mijloace de transport suficiente</li> </ul>	

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD



*Orasul*

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine sprovisionate cu mărfuri de bună calitate</li> <li>▪ Societati: Laborator de analize chimice, Brutaria Maranata</li> <li>▪ Cursuri de apă: Abrudelul</li> </ul>																					
UTILITĂȚI EDILITARE		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: înexistență</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: înexistență</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefoane: existentă</li> <li>▪ Altele</li> </ul>																					
GRADUL DE POLLUARE		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absență poluării</li> </ul>																					
ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noilor)																							
AMBIENT		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, linistit</li> </ul>																					
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		<p>Zona de referință - periferică, amplasare - favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.</p>																					
<p>10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</p> <table border="1"> <tr> <td>DATE GENERALE</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>SUBSOUL/DEMISOL</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>PARTER</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ETAJ I</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>MANSARDĂ</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>GARAJ/INDEPENDENT</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>PISCINĂ</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>IMPREMURĂ</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRİ</td> <td>-</td> </tr> </table>				DATE GENERALE	-	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	-	SUBSOUL/DEMISOL	-	PARTER	-	ETAJ I	-	MANSARDĂ	-	GARAJ/INDEPENDENT	-	PISCINĂ	-	IMPREMURĂ	-	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRİ	-
DATE GENERALE	-																						
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	-																						
SUBSOUL/DEMISOL	-																						
PARTER	-																						
ETAJ I	-																						
MANSARDĂ	-																						
GARAJ/INDEPENDENT	-																						
PISCINĂ	-																						
IMPREMURĂ	-																						
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRİ	-																						
<p>11. DESCRIEREA TERENULUI</p> <table border="1"> <tr> <td>DATE GENERALE</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare</li> <li>▪ Suprafață S = 742 mp</li> <li>▪ Deschidere la stradă: 5 m</li> <li>▪ Tip drum: acces: auto</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>DESCRIERE</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensiuni: 12 m x 62 m</li> <li>▪ Formă: regulată</li> <li>▪ Inclinație: plat, fără denivelări</li> <li>▪ Alte observații</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>IMPREMURĂ</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poarte:</li> <li>▪ Tip gard: neimprejmuit</li> <li>▪ Lungime x înălțime -</li> </ul> </td> </tr> </table>				DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare</li> <li>▪ Suprafață S = 742 mp</li> <li>▪ Deschidere la stradă: 5 m</li> <li>▪ Tip drum: acces: auto</li> </ul>	DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensiuni: 12 m x 62 m</li> <li>▪ Formă: regulată</li> <li>▪ Inclinație: plat, fără denivelări</li> <li>▪ Alte observații</li> </ul>	IMPREMURĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poarte:</li> <li>▪ Tip gard: neimprejmuit</li> <li>▪ Lungime x înălțime -</li> </ul>														
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare</li> <li>▪ Suprafață S = 742 mp</li> <li>▪ Deschidere la stradă: 5 m</li> <li>▪ Tip drum: acces: auto</li> </ul>																						
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensiuni: 12 m x 62 m</li> <li>▪ Formă: regulată</li> <li>▪ Inclinație: plat, fără denivelări</li> <li>▪ Alte observații</li> </ul>																						
IMPREMURĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poarte:</li> <li>▪ Tip gard: neimprejmuit</li> <li>▪ Lungime x înălțime -</li> </ul>																						
<p>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</p> <table border="1"> <tr> <td>DEFTNIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piată terenurilor rezidențiale</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>NATURA ZONEI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de vîle, case și terenuri</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă, dar în stagnare, somaj ridicat, în limitele generale ale județului Alba</li> </ul> </td> </tr> </table>				DEFTNIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piată terenurilor rezidențiale</li> </ul>	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de vîle, case și terenuri</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă, dar în stagnare, somaj ridicat, în limitele generale ale județului Alba</li> </ul>																
DEFTNIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piată terenurilor rezidențiale</li> </ul>																						
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de vîle, case și terenuri</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă, dar în stagnare, somaj ridicat, în limitele generale ale județului Alba</li> </ul>																						

Report de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

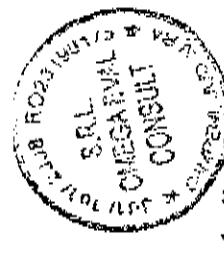
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informații despre taxele și impozitele locale: nu se cunosc informații referitoare la taxele și impozitele locale.</li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	• Medie	
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	• În stagnare	
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)	• Echilibru relativ	
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 6 EURO/mp, echivalent 27 LEI</li> <li>▪ Maxim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> </ul>	
Optional: PRETURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> <li>▪ Maxim: 15 EURO/mp, echivalent 67 LEI</li> </ul>	
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -</li> </ul>	
Optional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -</li> </ul>	
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PLATA PROPRIETĂȚII	<p>Piata imobiliara in stagnare avand in vedere consecintele crizei economice mondiale.</p> <p>În ANEXA B sunt prezentate extrase privind preturile pe segmentul de piata terenuri</p>	

### 13. EVALUARE

REGLEMENTARI ȘI CADRUL LEGAL	
STANDARD DE INTERNATIONALE DE EVALUARE – ediția 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IVS - cadrul general</li> <li>• IVS 101 – Sfera misurii de evaluare</li> <li>• IVS 102 – Implementare</li> <li>• IVS 103 – Raportarea evaluărilor</li> <li>• IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> </ul>
ALTE REGLEMENTARI	Dacă este cazul!

#### 13.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

Premiza majora a abordarii prin comparatie directa este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.



*[Handwritten signature]*

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea care face obiectul raportului de evaluare.

Analiza comparativa se axeaza pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

In cazul de fata, concret analizat, abordarea prin comparație directă poate fi aplicată deoarece au fost identificate suficiente oferte de proprietăți similar.

Selectia ofertelor s-a facut, urmarindu-se in primul rand :

- un amplasament cat mai apropiat
- data tranzactie/ofertei cat mai apropiata de data evaluarii.

In utilizarea metodei comparației, respectiv, la intocmirea grilei de date se vor utiliza urmatoarele criterii de comparație:

- Criteriul dreptul de proprietate – se considera dreptul de proprietate depin al tuturor comparabilelor, similar cu terenul evaluat.
- + ■ Criteriul conditii de piata - se refera la perioada postarii ofertei pe piata pana la data prezenta.
- Criteriul 1 - tranzactie/oferta – se refera la data tranzactie/ofertei (pentru oferta se ia in calcul posibilitatea negocierii pretului). S-au aplicat corectii de -30% pentru fiecare comparabila deoarece piata terenurilor se afla intr-o continua scadere.
- Criteriul 2 - localizare-zona. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila, terenul evaluat situandu-se intr-o zona laterala a orasului Abrud
- Criteriul 3 - suprafața terenului. Coeficientii de corectie aplicati reflecta implicatia asupra pretului cerut de oferent fiindca fiecarei comparabile reportata la suprafața terenului evaluat. Suprafetele terenurilor comparate fiind mai mari, s-au aplicat corectii de 3%, 2%, respectiv 1%.
- Criteriul 4 - topografie, coefficientul de corectie este 0 pentru toate comparabilele, toate avand forma regulaata.
- Criteriul 5 - utilitatii: echiparea tehnico-edilitara este un criteriu de diferentiere a comparabilelor fata de terenul evaluat in functie de accesul la retelele de utilitati urbane. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila.
- Criteriul 6 - Alte caracteristici - coefficientul de corectie este 0 pentru toate comparabilele, toate avand acces auto.

Daca terenurile comparate sunt similarе prin prisma criteriilor de mai sus, coefficientii de corectie sunt nuli.

Pentru a ajunge la o valoare unitara de piata, evaluatorul calculeaza valoarea ajustata pentru fiecare comparabila, care este suma corectiilor, pe care o adauga valorii de piata unitare, din oferta, obtinand astfel valoarea unitara rezultata dupa ajustari. Valoarea unitara de piata de comparatie se obtine ca media aritmetica a valorilor unitare rezultate dupa ajustari a tuturor comparabilelor.

In ANEXA nr. 1 este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparației de piata prin corecții brute.

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	14.052 LEI
VALOAREA NU CONTINE TVA.	echivalent 3.170 EUR

## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### • VALOAREA DE PIATĂ

Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prej determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care pările implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### • COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus depreciile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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, asă cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea făcă de nici o altă persoană în afară 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 piată, 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 archive, 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. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, acesta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluatează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu 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 piată 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. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obiectului, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de 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 descopanierii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevarăte și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

## Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvăluî unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietarea 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.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a reportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinațari ai evaluării care au fost precizați în report. Consimțământul scris și aprobată trebuie obținută înainte ca reportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecțe, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă incadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografii din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: piata locală;
  - pentru COMPARABILA 2: piata locală;
  - pentru COMPARABILA 3: internet.

### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internationale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declara că nu are nicio relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 20.11.2013.
2. Analizele, opinile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opinile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezența misiune, exceptie făcând rolul menționat aici.

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestatibil legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluatorii și legat de producerea unui eveniment care favorizează caza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opinile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințe și experiență necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

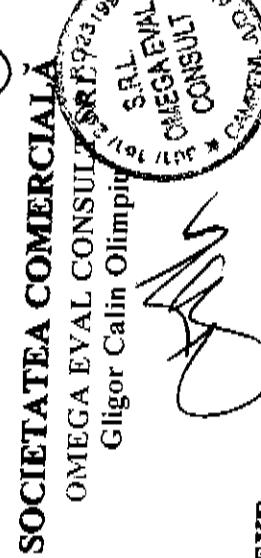
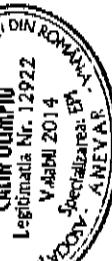
## 17. RECONCILIAREA VALORILOR DECLARAAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	14.052 LEI echivalent 3.170 EUR
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

### EXPERT EVALUATOR

Gligor Calin Olimpiu



### ANEXE

ANEXA Nr. 1 Determinarea valoiei de piață a terenului prin metoda comparatiei directe

- ANEXA 2: Extras de Carte Funciară  
ANEXA 3: Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
ANEXA 4: Adeverinta nr. 6156 /13.01.2014 eliberata de Primaria Orasului Abrud

- ANEXA A Fotografii ale proprietății  
ANEXA B: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

**ANEXA nr.1**  
**EVALUAREA TERENULUI**

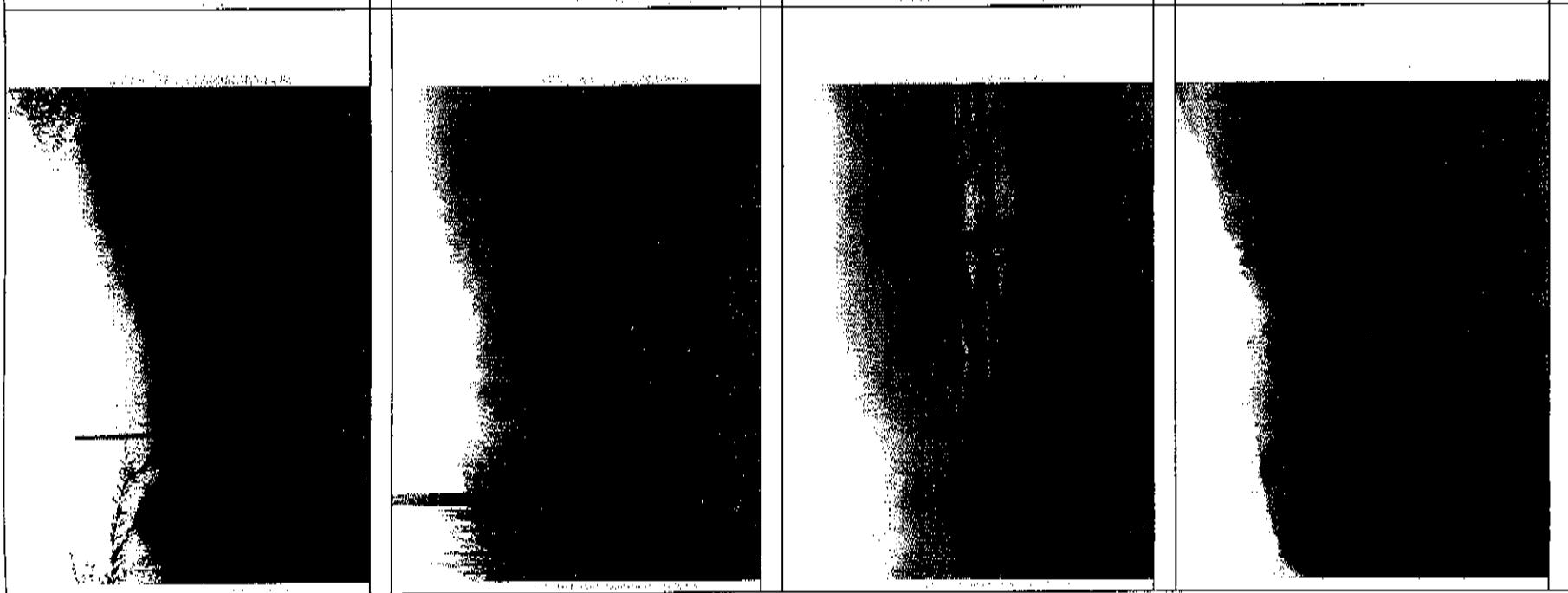
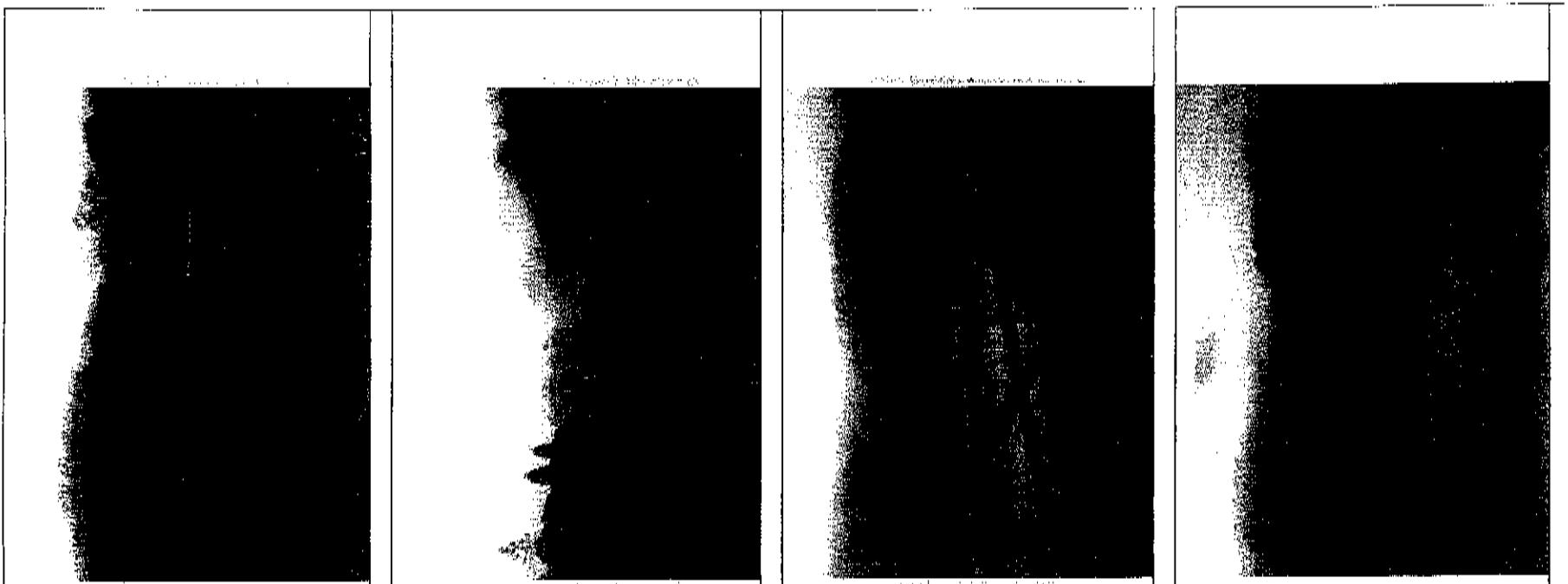
Terenul liber se evaluateaza utilizand metoda comparatiei directe  
**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

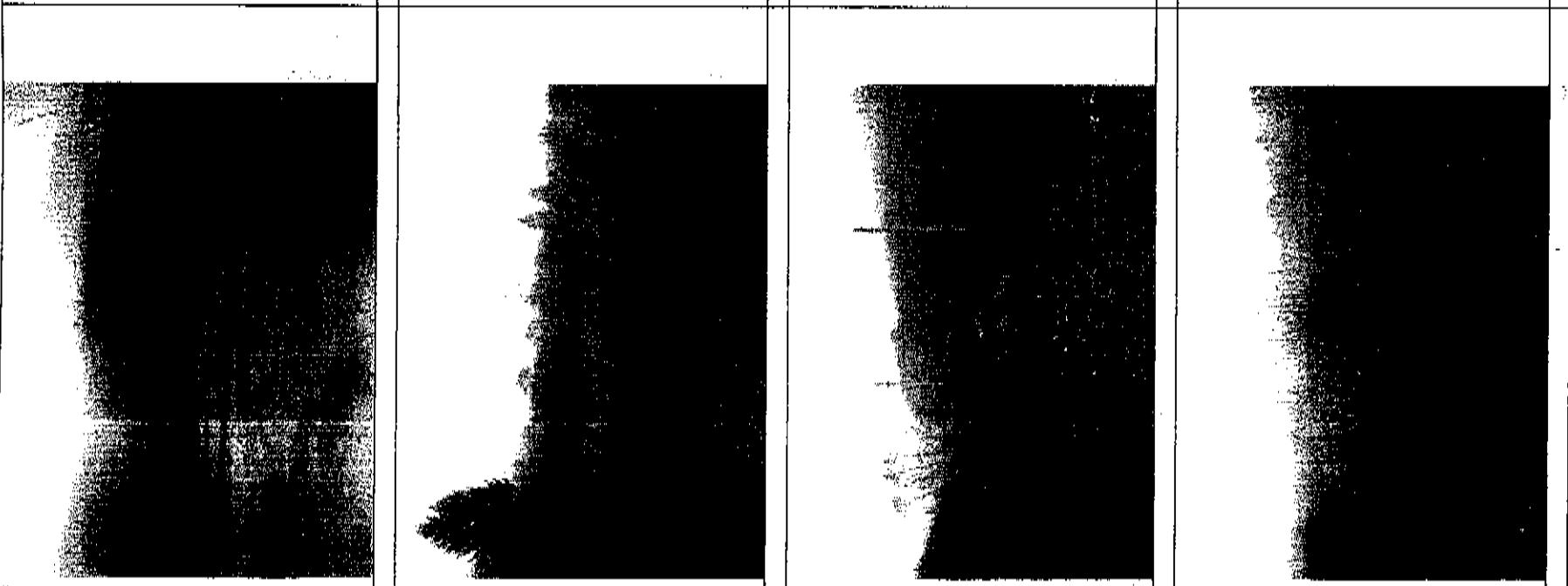
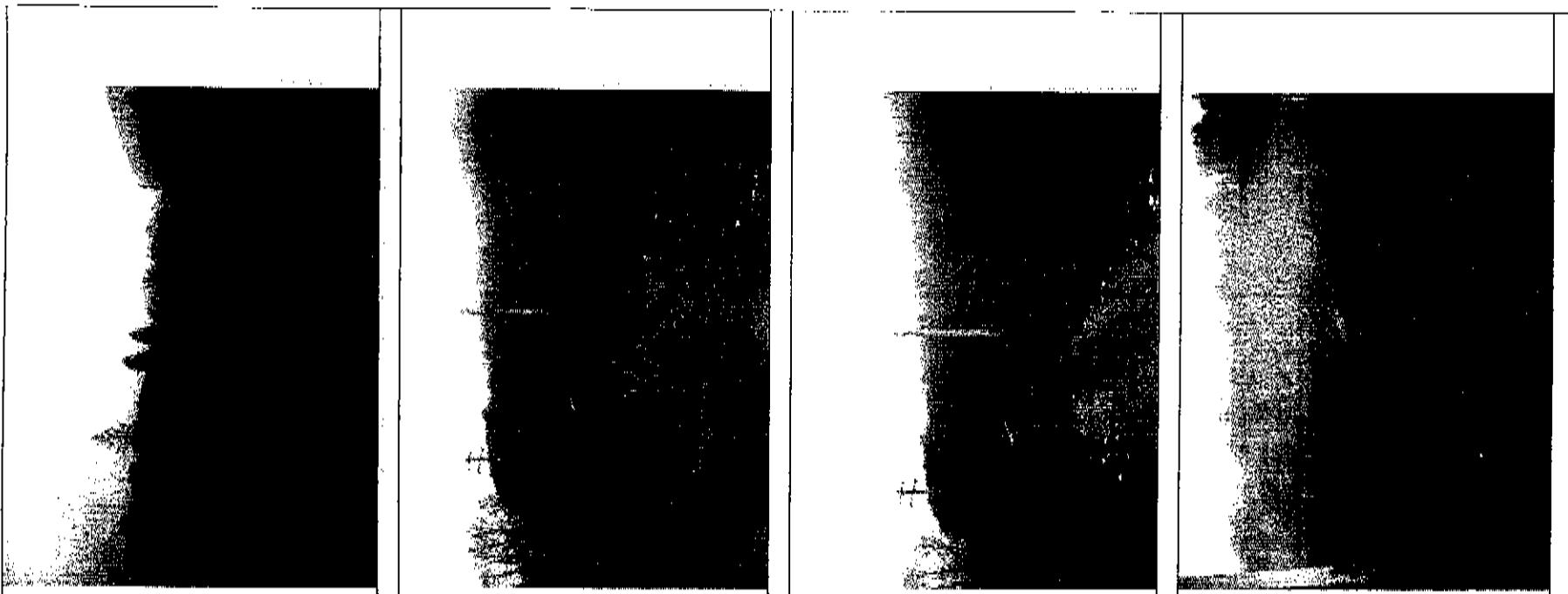
Data 13-mai-2014 Curs EUR 4,4328 lei

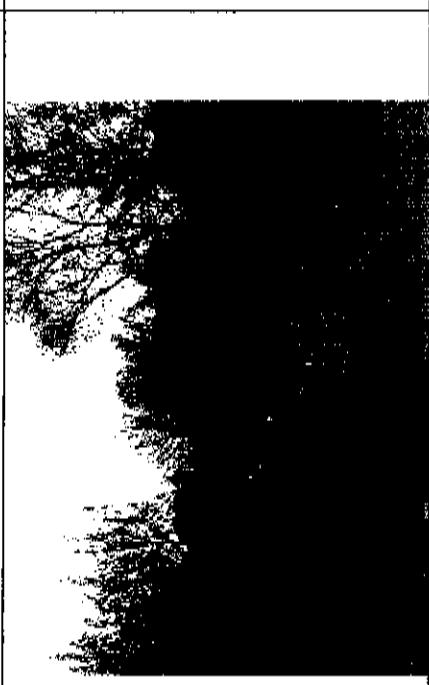
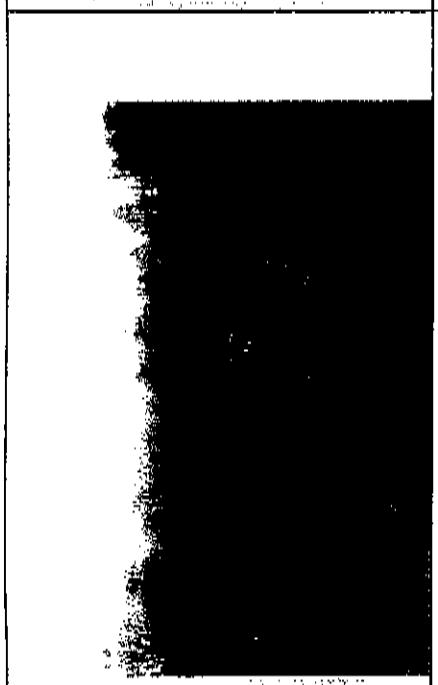
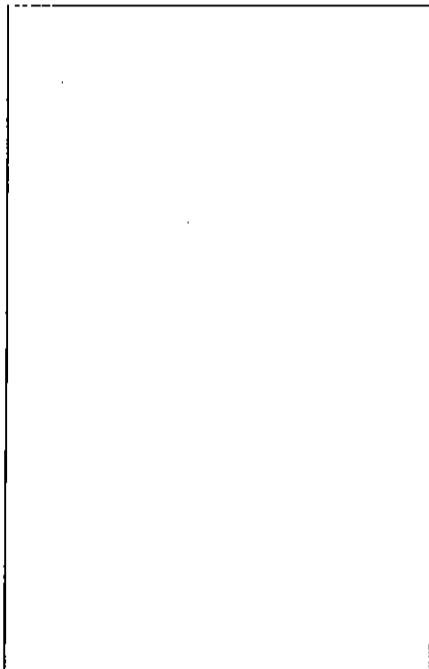
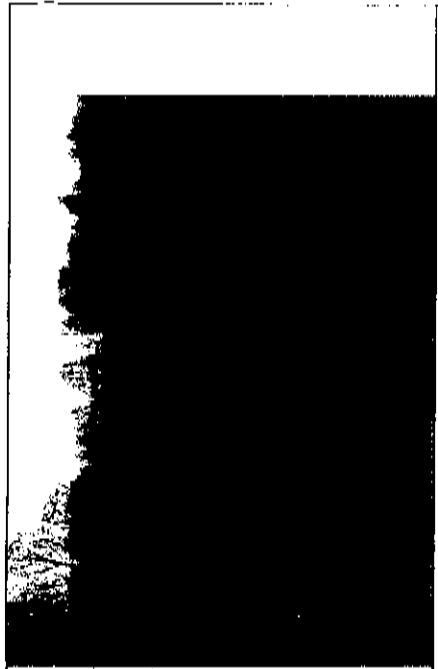
<b>Informatii necesare ale terenurilor similare</b>		Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Drepturi de proprietate	DPI	DPI	DPI	DPI	DPI
Nume localitate	Abrud	Zlatna	Abrud	Abrud	Abrud
Categoria localitatii (municipiu, oras, comuna, sat)	Oras	Oras	Oras	Oras	Oras
Suprafata teren		6.000	3.741	2.405	
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata	
Sursa si data informatiilor		nov.-13	dec.-13	oct.-13	
<b>Descriere</b>		Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Valoare de piata unitara, (oferta) - [EUR/mp]		<b>10,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	
<i>Tipuri tranzactiei</i>		oferta	oferta	oferta	
corectie procentuala	-30%	-30%	-30%	-30%	
corectie bruta	-3,00	-1,80	-1,80	-1,80	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>7,00</b>	<b>4,20</b>	<b>4,20</b>		
<i>Zona (vecinatati)</i>		Zona urbană, periferică	urbană, periferică	urbană, periferică	
corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%	
corectie bruta	-0,70	-0,42	-0,42	-0,42	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,30</b>	<b>3,78</b>	<b>3,78</b>		
<i>Suprafata teren - mp</i>		6.000	3.741	2.405	
corectie procentuala	3%	2%	1%		
corectie bruta	0,19	0,08	0,04		
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Topografie teren, forma</i>		regulata	regulata	regulata	
corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	
corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Utilizari</i>		apa, curent electric	apa, curent electric, canal electric	apa, curent electric	
corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%	
corectie bruta	-0,62	-0,37	-0,37	-0,36	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
<i>Alte caracteristici</i>		acces auto	acces auto	acces auto	
corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	
corectie bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea unitara rezultata dupa ajustari (EUR/mp)</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
<b>Corectie totala bruta (EUR/mp)</b>	<b>-4,127</b>	<b>-2,511</b>	<b>-2,545</b>		
<b>Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=</b>		<b>4,27</b>		<b>EUR/mp</b>	
<b>Valoarea de piata de comparatie Vct=</b>		<b>3.170</b>		<b>EUR</b>	
<b>Valoarea de piata de comparatie Vct=</b>		<b>14.052</b>		<b>Lei</b>	

In cazul in care pe teren se afla constructii demolabile valoarea de piata a terenului se diminueaza cu valoarea costurilor necesare demolarii si eliberarii terenului

Valoarea unitara costuri demolare si eliberare teren	0	EUR/mp
Suprafata constructiilor demolabile de pe teren	0	mp
Valoarea totala costuri demolare si eliberare teren	0	EUR
Valoarea de piata de comparatie finala Vct=	3.170	EUR
Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=	4,27	EUR
Valoarea de piata de comparatie Vct=	14.052	Lei







## **Comparabile terenuri**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

### **Comparabila 1**

Teren zlatna intravilan 6000 mp

Publicat 28 Noi 14:45 de persoana fizica Titi,

0745513230



Pret: 60.000 EUR

) Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zlatna

Suprafata: 6000 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: b

Vand teren suprafata 6000 mp parcelat in 2 parcele cu deschidere de 80 m 3200/ 2800 , constructii pe teren 2 hale; 1 pe suprafata de 90 mp, cealalta pe 70 mp, facilitati : curent trifazic, canalizare, pozitionat la intrare in zlatna langa targul de animale, intrare din dn74 , banda de refugiu, bine pozitionat pentru amplasarea unor constructii.

#### **ACCEPT VARIANTE**

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agentii comerciali.

Trimite email sau contacteaza la 0745513230

### **Comparabila 2**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

Teren intravilan, 3741mp, abrud/ alba

Publicat 4 Dec 19:56 de persoana fizica Merca Valeria,

**0758342749**

**Pret: 25 RON**

**Tip anunt: Oferta vanzare**

**Localitate: Abrud**

**Suprafata: 3741 mp**

**Tip teren: Intravilan**

**Teren intravilan, lot compact cu front la soseaua de centura Abrud- Brad.**

**Mai multe detalii la telefon 0758342749**

**Trimite email sau contacteaza la**

**0758342749**

**Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp**

### **Comparabila 3**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

**Teren intravilan, 2405mp, Abrud/ Alba**

**Publicat 20 Oct 19:43 de persoana fizica Merca Valeria, 0758342749**

**Pret: 25 RON**

**Tip anunt: Oferta vanzare**

**Localitate: Abrud**

**Suprafata: 2405 mp**

**Tip teren: Intravilan**

**Zona: Abrud**

**Vand teren intravilan, lot compact, acces la sosea, loc de casa si livada.**

**Trimite email sau contacteaza la 0758342749**

**Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp**

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR  
IMOBILIARE TIP REZIDENȚIAL (teren)**

Pentru vânzare-cumpărare

J.C.L nr. 35/2014

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2 / 13.05.2014	CONSIGLIERIE LOCALĂ
------------------------------	--------------------	---------------------

<b>1. EVALUATOR</b>	SC Omega Eval Consult SRL
Legitimatie UNEAR	Nr. 12922 / 2012
Asigurare profesională nivet de acoperire/nr./an	500.000 EURO /nr. G 869219 /2014
Reprezentant -funcția Expert evaluator	Gligor Calin Olimpiu- administrator
Parafă	Gligor Calin Olimpiu
Adresa evaluatorului	Nr. 12922 – valabilă 2014
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orașul: CAMPENI</li> <li>• Strada Horea nr. 98</li> <li>• Telefon: 0744.490.956; 0258.771.596</li> <li>• E-mail: calin@ligror@yahoo.com.</li> </ul>

<b>2. CLIENT</b> (cel care păstrează executarea raportului)	Persoană Juridică: PRIMARIA ORASULUI ABRUD
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orasul: ABRUD, Județul ALBA</li> <li>• Strada P-ta Eroilor nr. 1</li> <li>• Telefon: 0744.393.489</li> </ul>
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: PRIMARIA ORASULUI ABRUD

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)</b>	Proprietate rezidențială compusă din:  TEREN - suprafață: 742 mp, regim juridic intravilan CONSTRUCȚII -
Proprietar	Persoană fizică: FAUR NICOLAE
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orasul: ABRUD, Județul ALBA</li> <li>• Sat Cristea nr. fn</li> </ul>
Condiții limitative deosebite	Nu sunt neconcordante între documente de proprietate și de cadastru

<b>4. DECLARAAREA VALORII</b>	<b>VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII</b>	<b>14.052 LEI echivalent 3.170 EUR</b>
<b>VALOAREA FĂRĂ T.V.A.</b>		

<b>5. BAZA DE EVALUARE SCOPUL EVALUĂRII</b>	Valoarea de piată Cumpărare pentru investiții de interes public
<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspeția a fost efectuată de către Gligor Calin Olimpiu la data de 20.11.2013
<b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	13.05.2014

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	1 EURO = 4,5366 RON
<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Descrierea proprietății, conform CF, partea I Teren intravilan</li> </ul> <p>Conform anexa nr.1 la partea I: faneata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietar și dobândire, conform CF partea a II-a:</li> </ul> <p>Temei legal: Sentința civilă nr. 20002 din 1997, Dosar civil nr. 2028/1997, emis de Judecătoria Campeni; intabular, drept de proprietate, dobândit prin Hotărare Judecătorească, cota actuală 1/1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sarcini, conform CF partea a III-a – nu sunt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartea Funciară nr. 73238, localitate Abrud, județ Alba</li> <li>- Număr cadastral: -; nr top: 853/26</li> <li>- Meniuuni speciale în Cartea Funciară: -</li> <li>- Extras de Cartea Funciară: nr. 4301 / 11.04.2013, OCPI Alba – BCPI Campeni</li> </ul> <p>În ANEXA 2 este prezentată copia Extrasului de Carte Funciară.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Extras de Carte Funciară existent</li> </ul>	
<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la inscrierea din Cartea Funciară</li> <li>Nu este cazul</li> </ul>	
<b>7. DATE PRIVIND DOCUMENTAREA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafața înregistrată în documentația cadastrală:</li> <li>TEREN: S<sub>i</sub> = 742 mp, regim juridic intravilan, conform adeverintei nr. 6156/13.01.2014 eliberată de Primaria Orasului Abrud</li> <li>CONSTRUCȚII: -</li> </ul> <p>În ANEXA 3 este prezentat planul de amplasament și delimitare a imobilului</p> <p>În ANEXA 4 este prezentată adeverinta</p>	
<b>8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	<p>In folosința proprietarului</p>	
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	<p>ZONA DE AMPLASARE URBANA: Periferică; pe DN 74 Abrud – Campeni, la ieșirea din oraș Abrud, pe partea stânga a soselei se face un drum, pietruit, care duce la acest teren</p> <p>RURALĂ: -</p>	
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto: - Stradă</li> <li>Calitatea retelelor de transport: parțial asfaltate (DN 74), parțial pietuite</li> </ul>	
<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cartier rezidențial de case, vile și terenuri cu diverse destinații în zone se ană</li> <li>Rețea de transport în comun în apropiere /mijloace de transport suficiente</li> <li>Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate</li> </ul>	



		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Societati: Laborator de analize chimice, Brutarie Muranata</li> <li>▪ Cursuri de apă: Abrudelul</li> </ul>
UTILITATI EDILITARE		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonia: existentă</li> <li>▪ Altele</li> </ul>
GRADUL DE POLLUARE	Ambient	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării</li> </ul>
ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără experiențare sau determinări de laborator ale rețelelor)		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, linistit</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		<p>Zona de referință - periferică, amplasare - favorabilă. Dotări și rețele editilare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.</p>

## 10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

DATE GENERALE	-	
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	-	
SUBSOL/DEMISOL	-	
PARTER	-	
EТАJ 1	-	
MANSARDĂ	-	
GARAJ INDEPENDENT	-	
PISCINĂ	-	
IMPREMURĂ	-	
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRÜ	-	

## TEREN

11. DESCRIEREA TERENULUI		
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare</li> <li>▪ Suprafața S = 742 mp</li> <li>▪ Deschiderea la stradă: 5 m</li> <li>▪ Tip drum acces: auto</li> </ul>	
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensiuni 12 m x 62 m</li> <li>▪ Formă: regulată</li> <li>▪ Inclinație: plat, fără denivelări</li> <li>▪ Alte observații</li> </ul>	
IMPREMURĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poartă -</li> <li>▪ Tip gard: neimprejmuit</li> <li>▪ Lungime x înălțime -</li> </ul>	

## 12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piață terenurilor rezidențiale</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de vîle, case și terenuri</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagăre</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă, dar în stagăre, somaj ridicat, în limitele generale ale județului Alba</li> <li>▪ Informații despre taxe și impozite locale: nu se cunosc informații referitoare la taxele și impozitele locale.</li> </ul>

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEFELI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru relativ
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 6 EURO/mp, echivalent 27 LEI</li> <li>▪ Maxim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> </ul>
Optional: PRETURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 10 EURO/mp, echivalent 45 LEI</li> <li>▪ Maxim: 15 EURO/mp, echivalent 67 LEI</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -
Optional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PLATA PROPRIETĂȚII	<p>Piața imobiliară în stagnare având în vedere consecințele crizei economice mondiale.</p> <p>În ANEXA B sunt prezentate extrase privind preturile pe segmentul de piață terenuri</p>

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARD DE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – ediția 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS -cadru general</li> <li>▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare</li> <li>▪ IVS 102 – Implementare</li> <li>▪ IVS 103 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

#### 13.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparării directe

Premiza majoră a abordării prin comparatie directă este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu preturile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparării directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pielei pentru a găsi proprietăți similare și comparand apoi aceste proprietăți cu cea care face obiectul raportului de evaluare.



Analiza comparativa se axeaza pe asemănările și diferențele între proprietări și tranzacții care influențează valoarea.

In cazul de fata, concret analizat, abordarea prin comparație directă poate fi aplicată deoarece au fost identificate suficiente oferte de proprietari similare.

Selectia ofertelor s-a facut, urmărindu-se în primul rand :

- un amplasament cat mai apropiat
- data tranzactie/ofertei cat mai apropiata de data evaluarii.

In utilizarea metodei comparației, respectiv, la intocmirea grilei de date se vor utiliza urmatoarele criterii de comparație:

- Criteriul dreptul de proprietate – se consideră dreptul de proprietate deplin al tuturor comparabilelor, similar cu terenul evaluat.
- Criteriul conditii de piata - se referă la perioada postarii ofertei pe piata pana la data prezenta.
- Criteriul 1 - tranzactie/oferta – se referă la data tranzactie/ofertei (pentru oferta se ia in calcul posibilitatea negocierii pretului). S-au aplicat corectii de -30% pentru fiecare comparabila deoarece piata terenurilor se afla intr-o continua scadere.
- Criteriul 2 - localizare-zona. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila, terenul evaluat situandu-se într-o zona laterală a orașului Abrud
- Criteriul 3 - suprafața terenului. Coeficientii de corecție aplicati reflectă implicația asupra pretului cerut de oferentă funcție de suprafața fiecarei comparabile raportată la suprafața terenului evaluat. Suprafațele terenurilor comparate fiind mai mari, s-au aplicat corectii de 3%, 2%, respectiv 1%.
- Criteriul 4 - topografie, coeficientul de corecție este 0 pentru toate comparabilele, toate având formă regulată.
- Criteriul 5 - utilități: echiparea tehnico-edilită este un criteriu de diferențiere a comparabilelor fata de terenul evaluat în funcție de accesul la rețelele de utilități urbane. S-au aplicat corectii de -10% pentru fiecare comparabila.
- Criteriul 6 - Alte caracteristici - coeficientul de corecție este 0 pentru toate comparabilele, toate având acces auto.

Daca terenurile comparate sunt similare prin prisma criteriilor de mai sus, coefficientii de corecție sunt nuli.

Pentru a ajunge la o valoare unitara de piata, evaluatorul calculeaza valoarea ajustata pentru fiecare comparabila, care este suma corectiilor, pe care o adauga valorii de piata unitare, din oferta, obtinand astfel valoarea unitara rezultata după ajustari. Valoarea unitara de piata de comparatie se obtine ca medie aritmetica a valorilor unitare rezultate după ajustari a tuturor comparabilelor.

In ANEXA nr. 1 este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparației de piata prin corecții brute.

<b>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>14.052 LEI</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>	<b>echivalent 3.170 EUR</b>

## 14. DEFINIȚIU, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ■ VALOAREA DE PIATĂ

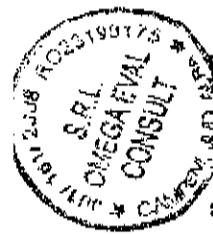
Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care pările implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### ■ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus depreciile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de deprecierie și neadecvare.

### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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 afară 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 piată, 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 ipotezată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluatează pe baza premisi 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 piată 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. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 substancelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la date inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 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 evenualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevarate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



8. Continutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va prezenta în față unei terți persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standarde Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluаторul 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 precisat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă și acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a reportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobată trebuie obținută înainte ca reportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecțe, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legitimitatea de asigurare.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografii din interiorul acestora.

) În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

• Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: piata locală;
- pentru COMPARABILA 2: piata locală;
- pentru COMPARABILA 3: internet.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internationale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarului nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevarate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 20.11.2013.
2. Analizele, opiniiile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizate, opiniiile și concluziile mele profesionale personale, imperiale și nepartimontoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezența misiune, exceptie făcând rolul menționat aici.

Raport de evaluare PRIMARIA ORASULUI ABRUD

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestatibil legal de mărimea valorii estimată sau impus de destinatarul evaluator și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauză clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opinile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințe și experiență necesare înălținirii misiunii în mod competență. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea înălținirii acestei misiuni de evaluare.

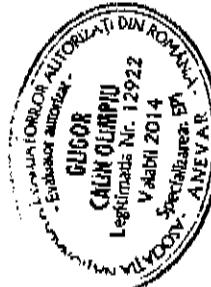
### 17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APPLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDată	14.052 LEI echivalent 3.170 EUR
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

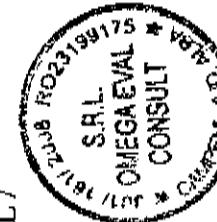
EXPERT EVALUATOR

Gligor Calin Olimpiu



SOCIAȚE COMERCIALĂ  
OMEGA EVAL CONSULT SRL /

Gligor Calin Olimpiu



ANEXE

ANEXA Nr. 1 Determinarea valoarei de piață a terenului prin metoda comparației directe

ANEXA 2: Extras de Carte Funciară  
ANEXA 3: Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
ANEXA 4: Adeverinta nr. 6156 / 13.01.2014 eliberata de Primaria Orasului Abrud

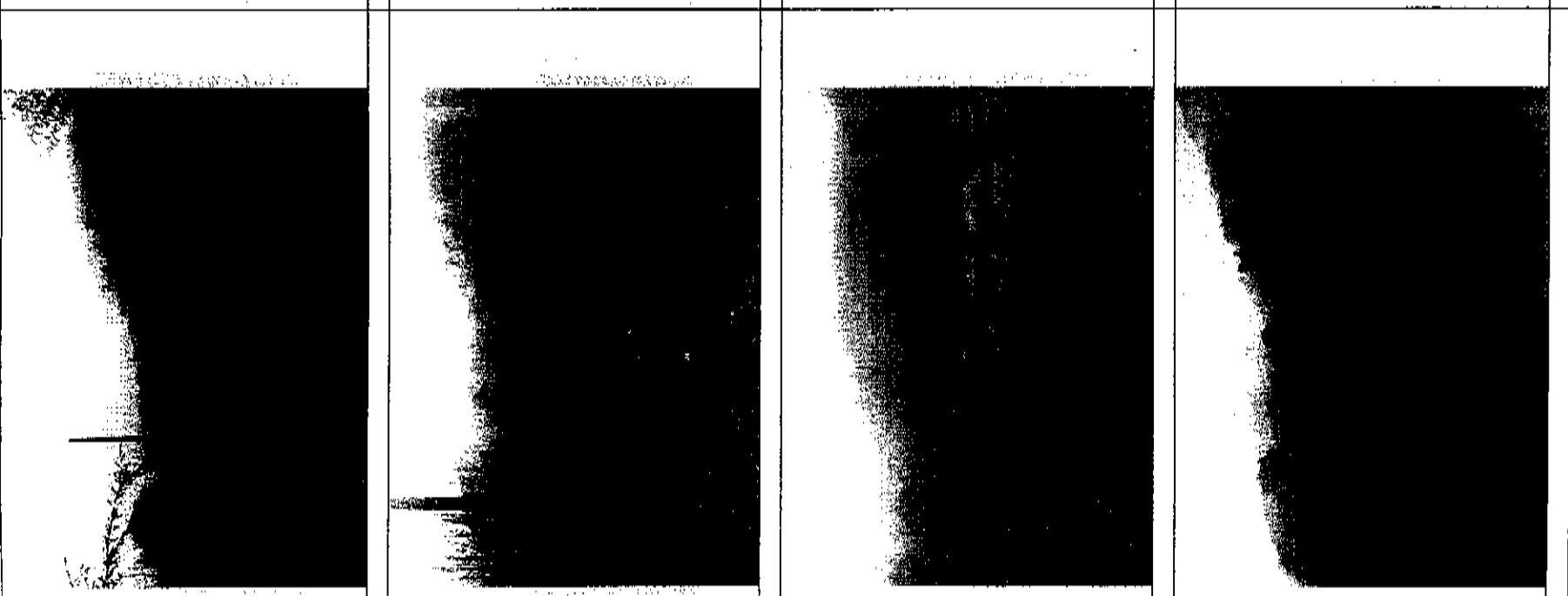
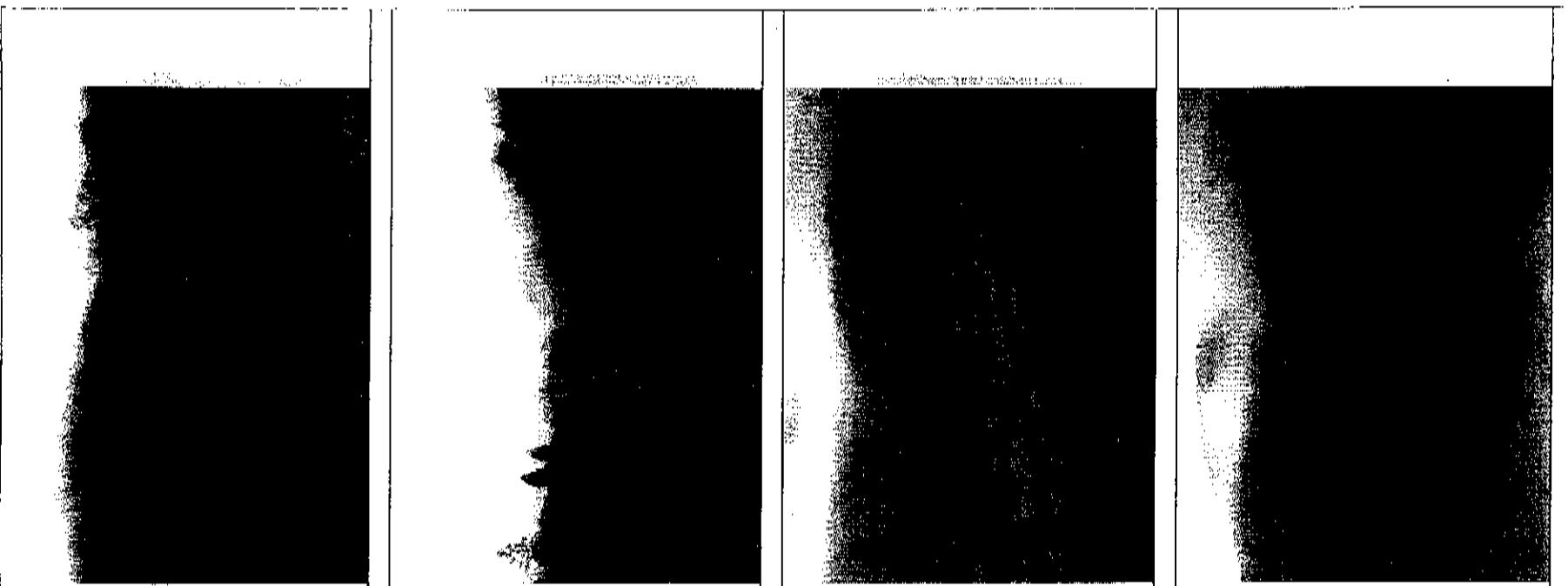
ANEXA A Fotografii ale proprietății  
ANEXA B: Extrase privind proprietările pe segmentul de piață al proprietății

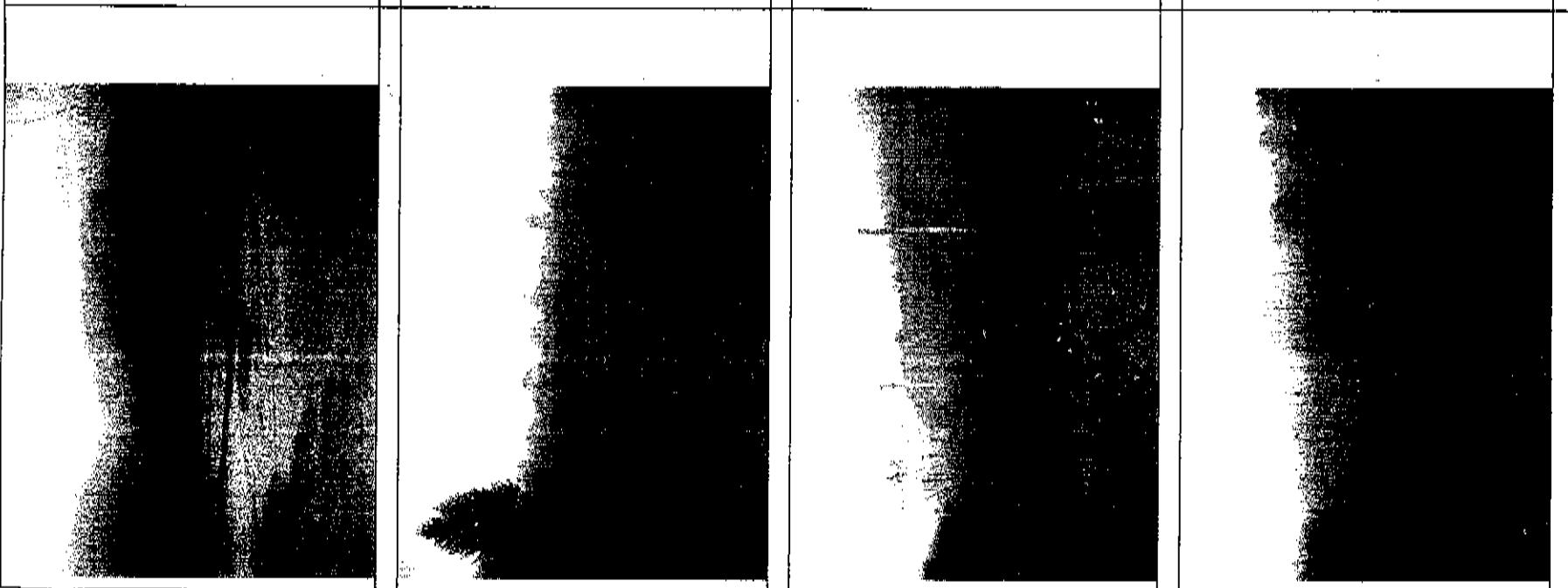
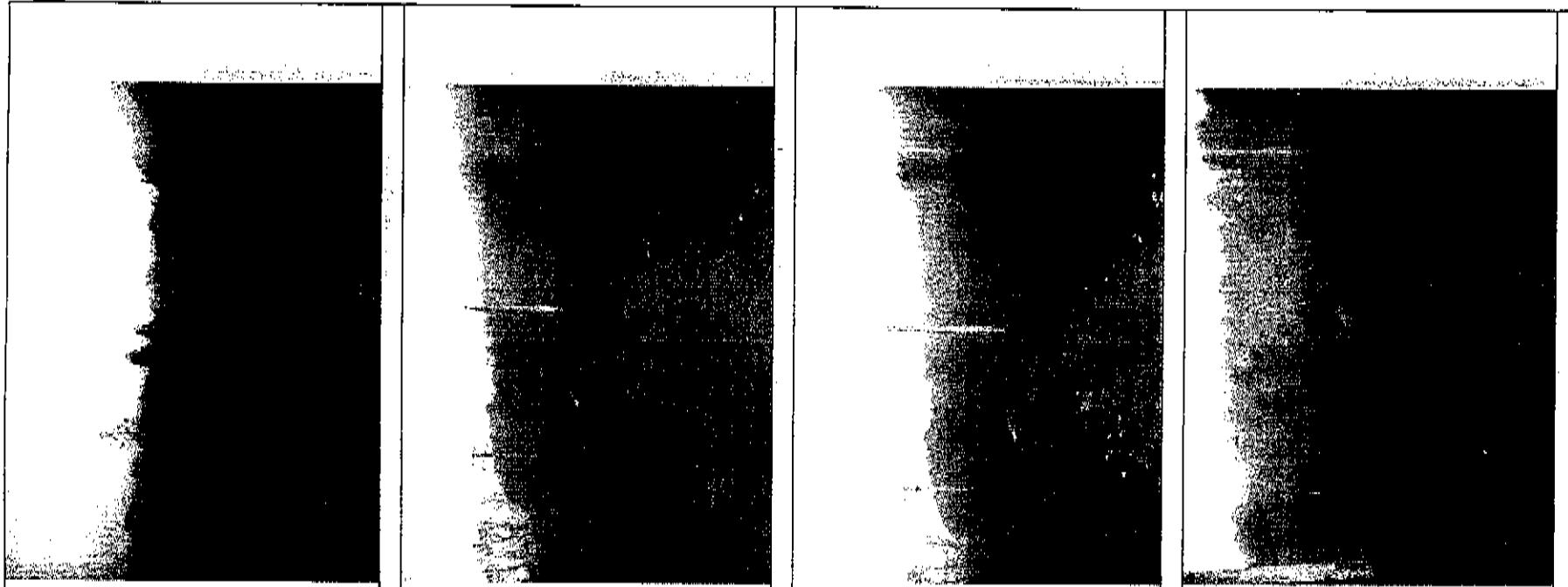
**ANEXA nr.1**  
**EVALUAREA TERENULUI**

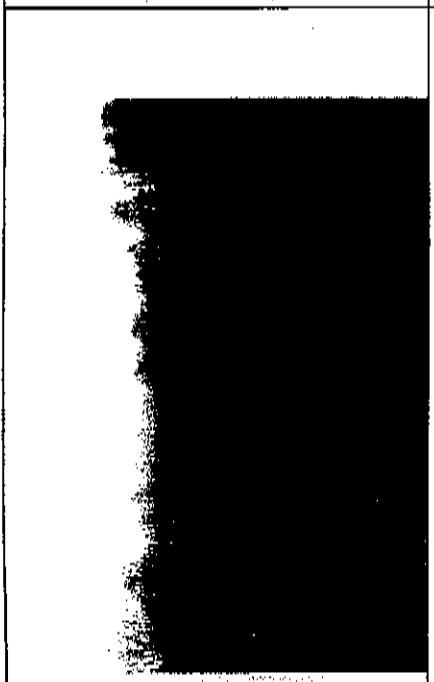
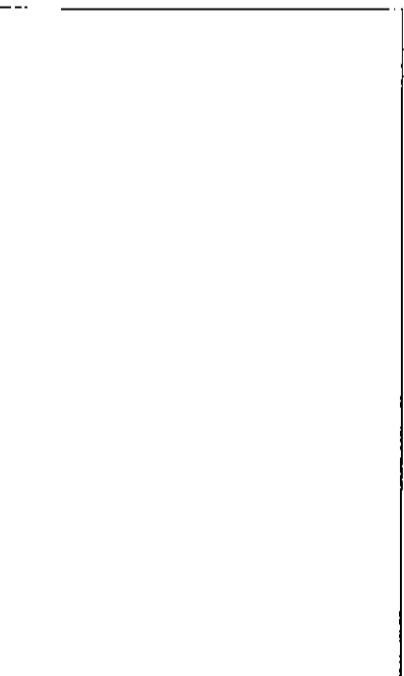
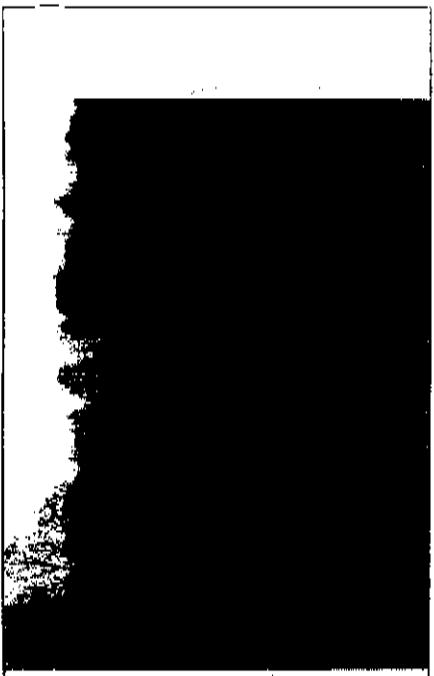
**TERENUL LIBER SE EVALUEAZA UTILIZAND METODA COMPARATIEI DIRECTE  
 ABORDARE PRIN METODA COMPARATILOR DE PIATA (TEREN)**

Data 13-mai-2014 Curs EUR 4,4328 lei

<b>Informatii necesare ale terenurilor similare</b>		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Drepturi de proprietate	DPI	DPI	DPI	DPI	DPI
Nume localitate	Abrud	Zlatna	Abrud	Abrud	Abrud
Categoria localitatii (municipiu, oras, comuna, sat)	Oras	Oras	Oras	Oras	Oras
Suprafata teren		6.000	3,741	2,405	
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Sursa si data informatiilor	nov.-13	dec.-13	oct.-13		
<b>Descriere</b>		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Valoare de piata unitara, (oferta) - [EUR/mp]	<b>10,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>		
<i>Tipul tranzactiei</i>		oferta	oferta	oferta	
corectie procentuala		-30%	-30%	-30%	
corectie bruta		-3,00	-1,80	-1,80	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>7,00</b>	<b>4,20</b>	<b>4,20</b>		
Zona (vecinatatati)	Zona urbană, periferica	urbană, periferica	urbană, periferica	urbană, periferica	urbană, periferica
corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	
corectie bruta		-0,70	-0,42	-0,42	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,30</b>	<b>3,78</b>	<b>3,78</b>		
Suprafata teren - mp	742	6.000	3,741	2,405	
corectie procentuala		3%	2%	1%	
corectie bruta		0,19	0,08	0,04	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Topografie teren, forma</i>		regulata	regulata	regulata	
corectie procentuala		0%	0%	0%	
corectie bruta		0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>6,49</b>	<b>3,86</b>	<b>3,82</b>		
<i>Utilitati</i>		apa, curent electric	apa, curent electric, canal	apa, curent electric	
corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	
corectie bruta		-0,62	-0,37	-0,36	
<b>Valoarea ajustata</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
<i>Alte caracteristici</i>		acces auto	acces auto	acces auto	
corectie procentuala		0%	0%	0%	
corectie bruta		0,00	0,00	0,00	
<b>Valoarea unitara rezultata dupa ajustari (EUR/mp)</b>	<b>5,87</b>	<b>3,49</b>	<b>3,46</b>		
Corectie totala bruta (EUR/mp)	-4,127	-2,511	-2,545		
Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=		<b>4,27</b>	<b>EUR/mp</b>		
Valoarea de piata de comparatie Vct=		<b>3,170</b>	<b>EUR</b>		
Valoarea de piata de comparatie Vct=		<b>14,052</b>	<b>Lei</b>		
In cazul in care pe teren se afla constructii demolabile valoarea de piata a terenului se diminueaza cu valoarea costurilor necesare demolarii si eliberarii terenului					
Valoarea unitara costuri demolare si eliberare teren	0		<b>EUR/mp</b>		
Suprafata constructiilor demolabile de pe teren	0		<b>mp</b>		
Valoarea totala costuri demolare si eliberare teren	0		<b>EUR</b>		
Valoarea de piata de comparatie finala Vct=	3,170		<b>EUR</b>		
Valoarea unitara de piata de comparatie Vct=	4,27		<b>EUR</b>		
Valoarea de piata de comparatie Vct=	14,052		<b>Lei</b>		







## **Comparabile terenuri**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

### **Comparabila 1**

Teren zlatna intravilan 6000 mp

Publicat 28 Noi 14:45 de persoana fizica Titu,

**0745513230**



Pret: 60.000 EUR

) Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zlatna

Suprafata: 6000 mp

) Tip teren: Intravilan

Zona: b

Vand teren suprafata 6000 mp parcelat in 2 parcele cu deschidere de 80 m 3200/ 2800 , constructii pe teren 2 hale; 1 pe suprafata de 90 mp, cearalta pe 70 mp, facilitati : curent trifazic, canalizare, pozitionat la intrare in zlatna langa targul de animale, intrare din dn74 , banda de refugiu, bine pozitionat pentru amplasarea unor constructii.

) ACCEPT VARIANTE

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

) Trimite email sau contacteaza la **0745513230**

### **Comparabila 2**

[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

Teren intravilan, 3741mp, abrud/ alba

Publicat 4 Dec 19:56 de persoana fizica Merca Valeria,

**0758342749**

Pret: 25 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Abrud

Suprafata: 3741 mp

Tip teren: Intravilan

Teren intravilan, lot compact cu front la soseaua de centura Abrud- Brad.

Mai multe detalii la telefon **0758342749**

Trimite email sau contacteaza la

**0758342749**

Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp

### Comparabila 3

[www.toemai.ro](http://www.toemai.ro)

Teren intravilan, 2405mp, Abrud/ Alba

Publicat 20 Oct 19:43 de persoana fizica Merca Valeria, **0758342749**

Pret: 25 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Abrud

Suprafata: 2405 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Abrud

Vand teren intravilan, lot compact, acces la soseaua, loc de casa si livada.

Trimite email sau contacteaza la **0758342749**

Pret unitar rezultat = 6 EUR/mp