

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară
„TEREN EXTRAVILAN MIRASLĂU 50.000 MP”**

Adresa: CF 73318 MIRASLĂU, nr. cad. 73318, jud. Alba
Proprietar: COMUNA MIRASLĂU
Solicitant: COMUNA MIRASLĂU
Destinatar: COMUNA MIRASLĂU

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

- Februarie 2021 -

Către: Consiliul Local al Comunei Miraslău

Referitor la evaluarea imobilului teren extravilan situat în raza localității Ormeniș, comuna Miraslău, jud. Alba, aflat în proprietatea UAT Comuna Miraslău, intabulat în CF 73318 Miraslău – nr. cad. 73318 – 50.000 mp, în scopul estimării valorii de piață a acestuia și stabilirii nivelului minim al concesiunii (chiriei) conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative.

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

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat.

Parcela de teren este cuprinsă în extravilanul localității fiind încadrată de teren extravilan și drum de acces.

Terenul este situat în extravilanul localității Ormeniș, comuna Miraslău. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF și planul de amplasament. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 09.02.2021 au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului nu dispune de utilități (energie electrică, apă – canal, telefonie).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 73318 Miraslău.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 11 februarie 2021 o valoare de piață de:

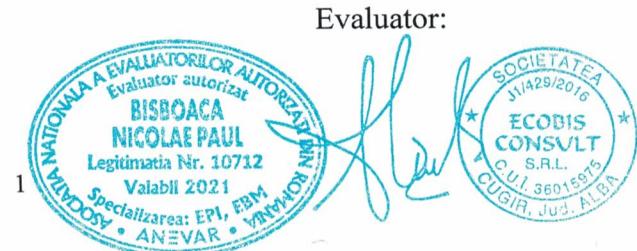
V = 667.800 lei (șase sute și cincizeci și opt mii de lei)

echivalent **137.001 euro** la cursul de 1 euro = 4,8744 lei valabil în 11.02.2021 pentru imobilul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Valorile menționate nu includ TVA.

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

Cugir
11.02.2021



În urma aplicării metodei comparațiilor directe de piață, s-a obținut o valoare de piață pentru terenul extravilan supus evaluării (**50.000 mp.**):

$$V_{teren} = 667.800 \text{ lei};$$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, precum și precizia, credibilitatea informațiilor de piață utilizate, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată, este valoarea obținută prin metoda comparației directe de piață.

Avându-se în vedere Articolul 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cadrul căreia se menționează că "Limita minimă a prețului concesiunii (chiriei) se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", pentru a obține **nivelul minim al concesiunii**, pornind de la prețul pieței, valoarea de piață a activului menționată mai sus o împărțim la 25 de ani.

Așadar,

$$V_{concesiune\ minimă/\ an} = 667.800 \text{ lei} / 25 \text{ ani} = 26.712 \text{ lei/an (echivalent circa 5.480 euro/an)}$$

Având în vedere condițiile de pe piață imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piață imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim concesiunii este de circa:

Așadar,

$$V_{concesiune\ maximă/\ an} = 667.800 \text{ lei} / 10 \text{ ani} = 66.780 \text{ lei/an (echivalent circa 13.700 euro/an)}$$

CUGIR

11.02.2021

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspecția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
 - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
 - 2.2.4. Echilibrul pieței

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
 - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
 - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
 - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanții, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, plan de amplasament și delimitare a imobilului și plan de situație). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate aşa cum reiese din documentele şi extrasul CF puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situaţia a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren extravilan** situat în comuna Miraslău, jud. Alba în suprafaţă de 50.000 mp, având categoria de folosinţă păşune (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în extravilanul localităţii Ormeniş, comuna Miraslău.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a imobilului prezentat mai sus aşa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii, în vederea stabilirii nivelului minim şi maxim al concesiunii (chiriei) conform legislaţiei în vigoare.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al comunei Miraslău asupra terenului menzionat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziţie de client (extras CF şi plan de amplasament) fără a se face investigaţii sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în acelaşi timp şi destinatar. El este considerat integral şi nerestricтив.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmăreşte estimarea „valorii de piaţă” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a imobilului prezentat, aşa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piaţă** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adekvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*.

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

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

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2021, data inspecției fiind 09.02.2021, iar data efectivă a stabilirii valorii 11.02.2021.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,8744 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

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

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bișboacă Nicolae Paul în data de 09.02.2021, din partea clientului fiind prezent un reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planului de situație anexat. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, şamld.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în extravilanul localității Ormeniș, comuna Miraslău, jud. Alba, aflat în proprietatea UAT Comuna Miraslău.

Terenul evaluat, în suprafață de 50.000 mp este cuprins în extravilanul localității Miraslău fiind amplasat în zona exterioară a localității. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Parcela de teren este cuprinsă în extravilanul localității fiind încadrată de terenuri extravilane și drum de acces.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat (DC83).

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este nu este dotată cu utilități, rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și telefonie.

2.1.4. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este atestat de extrasul CF 73318 Miraslău - nr. cad. 73318 - teren extravilan - 50.000 mp, proprietar UAT Comuna Miraslău - Domeniu privat - Intabulare drept de proprietate dobândit prin Lege.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al UAT Comuna Miraslău asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestricțiv.

2.1.5. Prezentarea clientului

Primăria Comunei Miraslău are sediul în localitatea Miraslău, str. Principală, nr. 283, jud. Alba, având Codul de Înregistrare Fiscală 4562214.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piata cumpărătorului) sau exces de cerere (piata vânzătorului) și nu echilibru.

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

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi private ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Miraslău, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere dramatică a prețului terenurilor în al doilea semestrul anului 2008 datorită lipsei de lichiditate de pe piață și a înăspririi condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilitate. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone extravilane, iar faptul că zona de amplasare este exterioară, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație agricolă, luând în considerare oferte de terenuri extravilane din zonă.

Având în vedere cele prezентate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor extravilane amplasate în zona exterioară a localităților rurale.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul și extravilanul comunei Miraslău și împrejurimile acesteia este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafete medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre

participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliara (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a dus la scăderea prețului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, acestea coborând destul de mult în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatăndu-se o limitare a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Pentru proprietățile de tip teren din zonele rurale cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona Municipiului Aiud.
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale.
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

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

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

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

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

La nivelul Comunei Miraslău și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială scăzută de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilități cumpărători fiind în general persoane fizice care achiziționează teren pentru construirea unei locuințe, a unei case de vacanță sau face o investiție în vederea valorificării ulterioare la un preț bun.

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

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Comunei Miraslău, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere dramatică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichiditate de pe piață și a înăspririi condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri extravidane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 970-2400 lei/ar, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

Tinând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului extravilan având categoria de folosință pășune** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un lot de 50.000 mp, cu acces prin intermediul unui drum asfaltat, precum și faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă extravilană;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit utilizarea acestuia ca pășune;
- fezabilă finanțier – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, specificul actual și potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea ca pășune este cea mai favorabilă la data actuală.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

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

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

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este teren extravilan având categoria de folosință pășune cu o suprafață de 50.000 mp (conform CF) de formă neregulată, cu deschidere la drum asfaltat, cu topografie în pantă și cu drepturi de proprietate depline;

Lotul subiect este amplasat în zonă fără utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și telefonie – la limita de proprietate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Ormeniș	Aiud	Stejeriș	Şard
Data	31.12.2020	29.01.2021	05.02.2021	05.02.2021
Suprafața (mp)	50.000	120.000	19.500	65.000
Preț de vânzare (eur/mp)		5	2	6
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,00	2,00	6,00
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,00	2,00	6,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,00	2,00	6,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,00	2,00	6,00
Condițiile pieței	31.12.2020	ian.21-ofertă (-10%)	feb.21-ofertă (-10%)	feb.21-ofertă (-10%)
Corecții		-0,50	-0,20	-0,60
Preț corectat		4,50	1,80	5,40
Localizare	Ormeniș	Mai bun (-20%)	Mai slab (25%)	Similar (-10%)
Corecții		-0,90	0,45	-0,54
Preț corectat		3,60	2,25	4,86
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Neregulată (0%)	Regulată (-5%)
Corecții		-0,18	0,00	-0,24
Topografie	În pantă	Plană (-10%)	Ușor înclinată (-5%)	Plană (-10%)
Corecții		-0,36	-0,11	-0,49
Raport dimensiuni (L/l)	50.000 mp, front 176 ml	120.000 mp, front 300 m (0%)	19.500 mp, front 80 m (5%)	65.000 mp, front 130 m (0%)
Corecții		0,00	0,11	0,00
Acces	drum asfaltat (DC83)	drum asfaltat (DN/A10) (-5%)	drum balastat (10%)	drum de pământ (15%)
Corecții		-0,18	0,23	0,73
Preț corectat		2,88	2,48	4,86
Utilități disponibile	Fără utilități	Fără utilități (0%)	Fără utilități (0%)	Fără utilități (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		2,88	2,48	4,86

Cea mai bună utilizare	Pășune	Pășune (parțial Industrial, Comercial) (-5%)	Pășune (0%)	Agricol (-50%)
Corecții		-0,14	0,00	-2,43
Preț corectat		2,74	2,48	2,43
Corecție totală netă		-2,26	0,48	-3,57
% corecții nete		-45,20%	24,00%	-59,50%
Corecție totală brută		2,26	1,10	5,03
% corecții brute		45,20%	55,00%	83,83%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 2,74 euro/mp – echivalent 13,36 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{teren} = 13,36 \text{ lei/mp} \times 50.000 \text{ mp} \cong \mathbf{667.793 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obținută următoarea valoare:

Metoda comparației directe

V = 667.793 lei

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

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

667.800 LEI (echivalent a 137.001 EURO)

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,8744 lei/ EURO;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în extravilanul localității Miraslău;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele practicate pe piață în zona respectivă.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



Comparabile teren

Comparabila A - 5 euro/mp

The screenshot displays a real estate listing on a website. At the top, there are several browser tabs: 'unread - paul_bistriaca@yahoo.com' (highlighted), 'Alba - Google Maps', 'Imobile eTerra - Public', 'Oferte vanzari', 'oferte_vanzari_09_13.11.2020', and 'Teren de vanzare 12 HA in Aiud'. Below the tabs, there's a header for 'Brad Efrim' with a small profile picture. It says 'Pe site din nou! 2011' and 'Anunțuri utilizatoră'. There are two buttons: 'Suna vanzatorul' and 'Trimite mesaj'. To the left is a large photograph of a rural landscape with hills in the background. Below the photo is a navigation bar with arrows and numbers (03 — 04). To the right is a map showing the location of the land plot. Below the map, it says 'Loc de întâlnire' and 'Aiud, județ Alba'. At the bottom of the listing, it says 'Teren de vanzare 12 HA in Aiud', '5 € Negociabil', and 'PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZAREA ANUNTULUI'. There are also buttons for 'Oferit de Agente', 'Extravilan / înzestrările Extravilan', and 'Suprafața utilă 120.000 m²'. The listing ends with a 'Descriere' section containing a short text about the land's location and features. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various icons and the system clock.

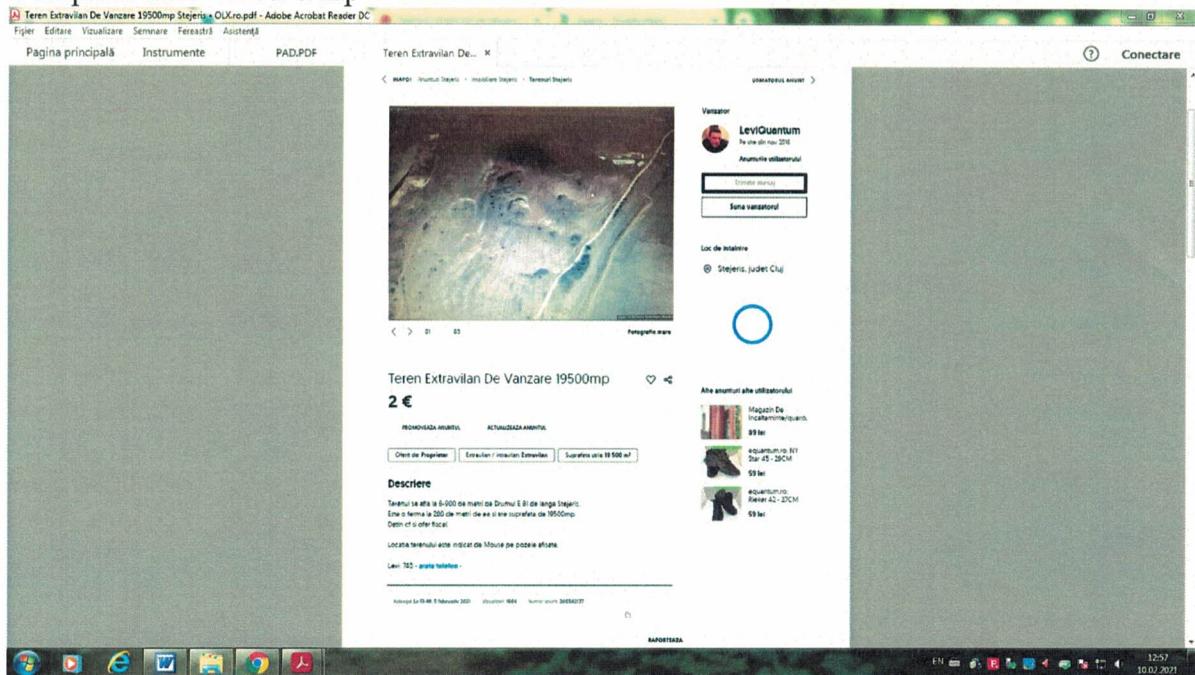
Teren extravilan:

- Situat în Aiud, la ieșire spre Alba Iulia, în suprafață de 120.000 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 300 m;
- Fără utilități;

Preț: 5 euro/mp



Comparabila B - 2 euro/mp



Teren extravilan:

- Situat în Stejeriș, în suprafață de 19.500 mp;
- Formă neregulată, topografie ușor înclinată, front la drum balastat 80 m;
- Fără utilități;

Preț: 2 euro/mp



Comparabila C - 6 euro/mp

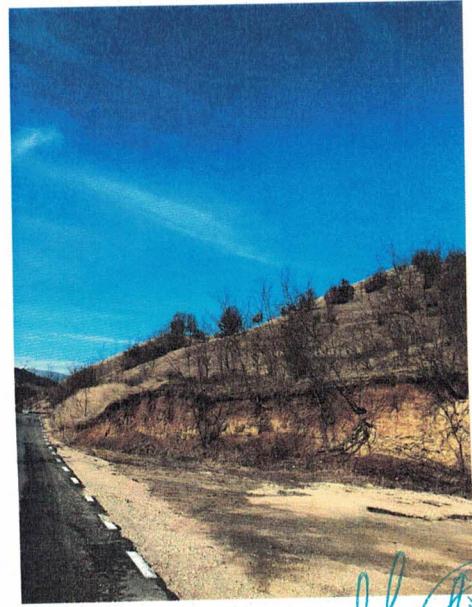
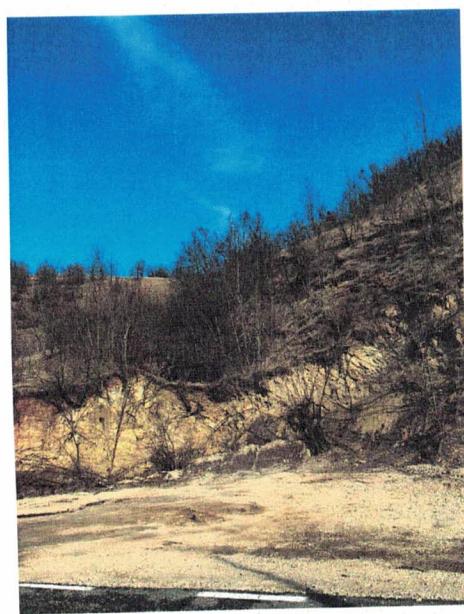
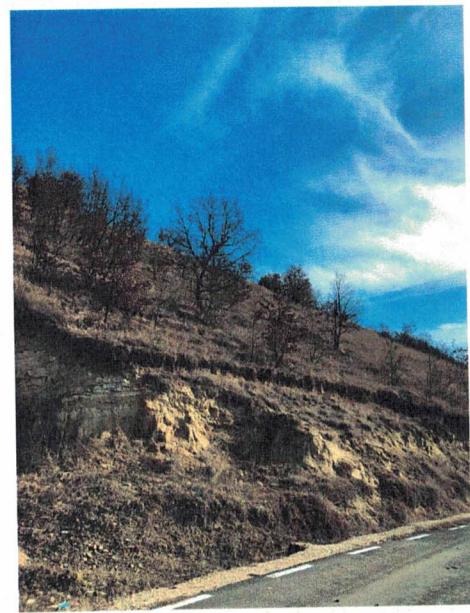
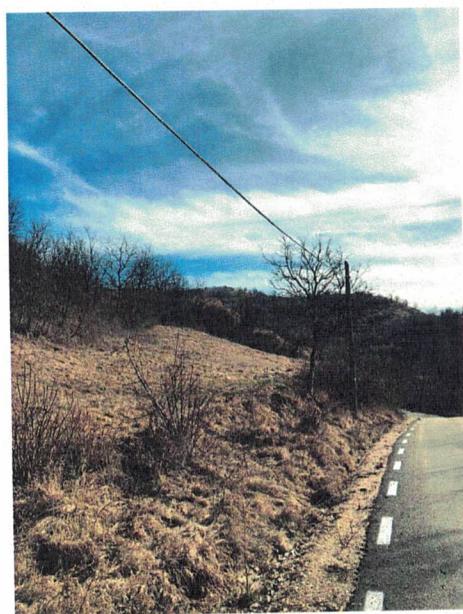
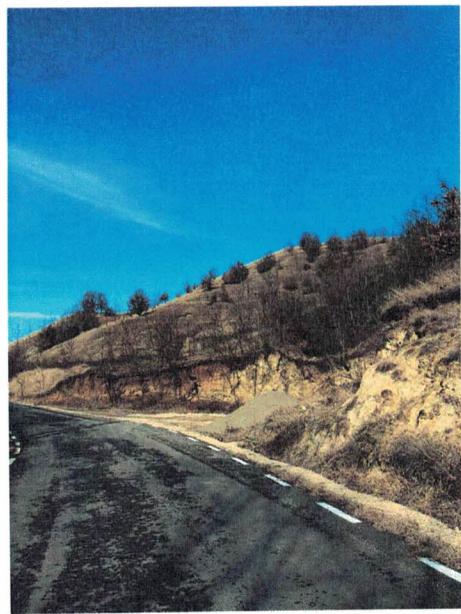
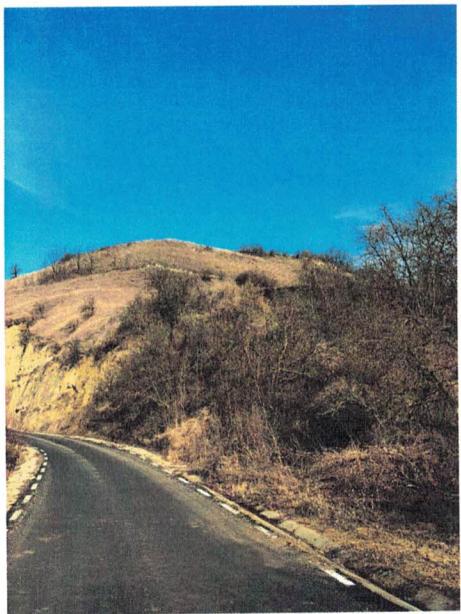
The screenshot shows a real estate listing page from storico.ro. The main title is "teren agricol Sard" with a price of "390 000 €". Below the title is a large image of a green grassy field. To the right, there is a sidebar with contact information for Cristi Aloman (744 messages), a message input field, and a "Trimite mesajul" button. At the bottom of the page, there is a "Descriere anunt" section with a short description of the land's characteristics and a stamp for "Regal Imobiliare". The browser taskbar at the top shows several open tabs related to email, Google, and other real estate websites.

Teren extravilan:

- Situat în Şard, în suprafaţă de 65.000 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum de pământ 130 m;
- Fără utilităţi;

Preț: 6 euro/mp





SOCIETATEA
JIA29/2016
ECOBIS
CONSULT
S.R.L.
C.U.I. 36015915
LUGIR, Jud. ALBA



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

Nr. cerere 1509
Zlău 03
Luna 02
Anul 2021
Cod verificare 100096982815

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73318 Mirăslău



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	73318	50.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1509 / 03/02/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr 8, din 26/01/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI MIRASLAU; Act Administrativ nr. 644, din 04/02/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI MIRASLAU;	
B1 Se înființează cartea funciară 73318 a imobilului cu numarul cadastral 73318/UAT Mirăslău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 73306 inscris în cartea funciară 73306;	A1
Act nr. HCL NR. 35/2008, din 28/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIRASLAU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA MIRASLAU- DOMENIU PRIVAT- <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 73306/Mirăslău, inscrisa prin incheierea nr. 652 din 28/01/2009;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

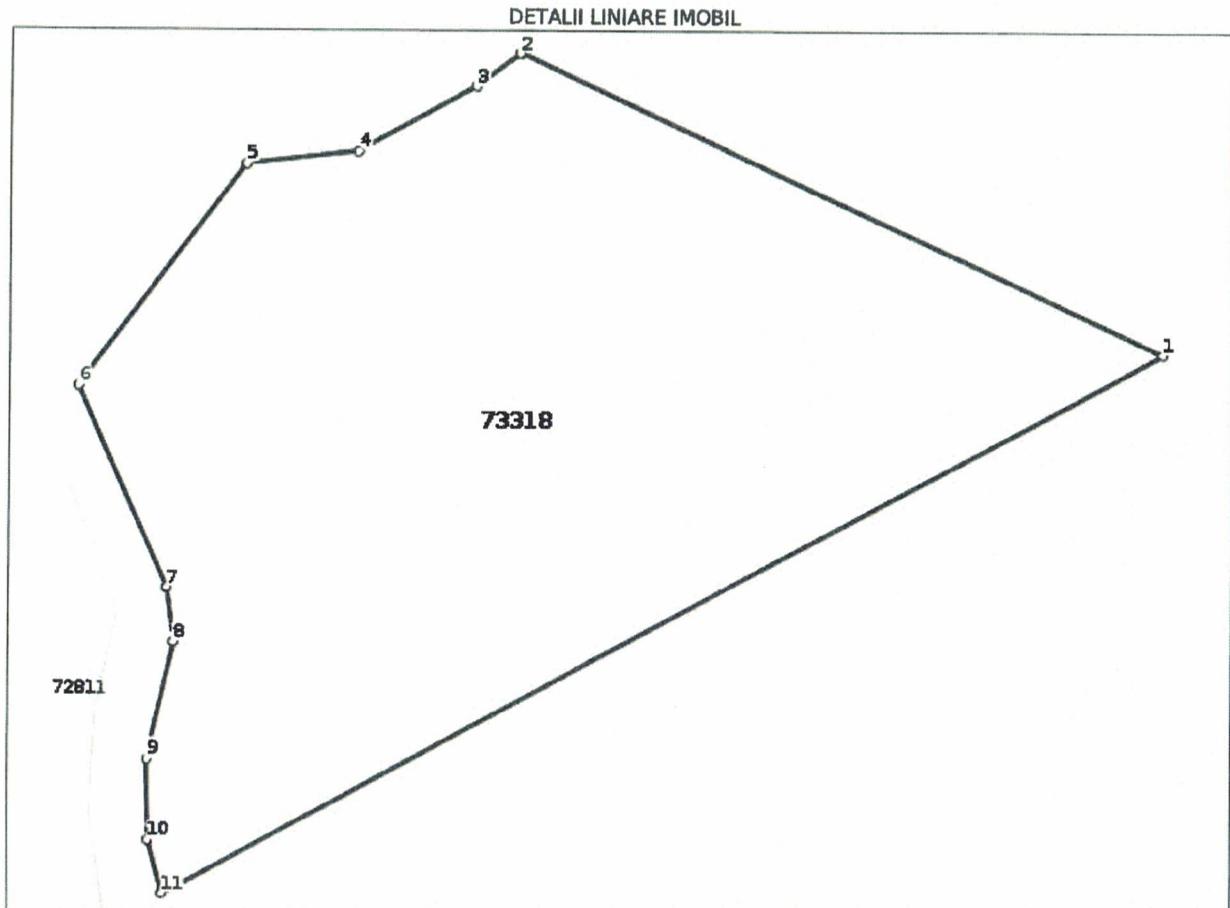
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

SOCIETATEA
J1/429/2016
ECOBIS
CONSULT
S.R.L.
C.U.I. 36015975
CUGIR, Jud. ALBA

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73318	50.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	50.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	235.99
2	3	18.02
3	4	44.644
4	5	37.468
5	6	92.197
6	7	73.604



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l= (m)
7	8	18.049
8	9	39.568
9	10	26.918
10	11	18.221
11	1	377.493

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
08-02-2021

Data eliberării,
/_/_

Scrisoră registrator,
de Edită
EDITA DE METER
Delmeler
Deme Data:
(parafă și semnătură)
ter 2021.02.08
10:15:13
+02'00'

Referent,

(parafă și semnătură)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 2000

8

Nr.cadastral :	Suprafata mas.:	Adresa imobilului : Ormenis, extravilan, jud. Alba.
	50000mp	
Nr.Carteau Funciara :		U.A.T. MIRASLAU

73318

402600

Pasune proprietari particulari

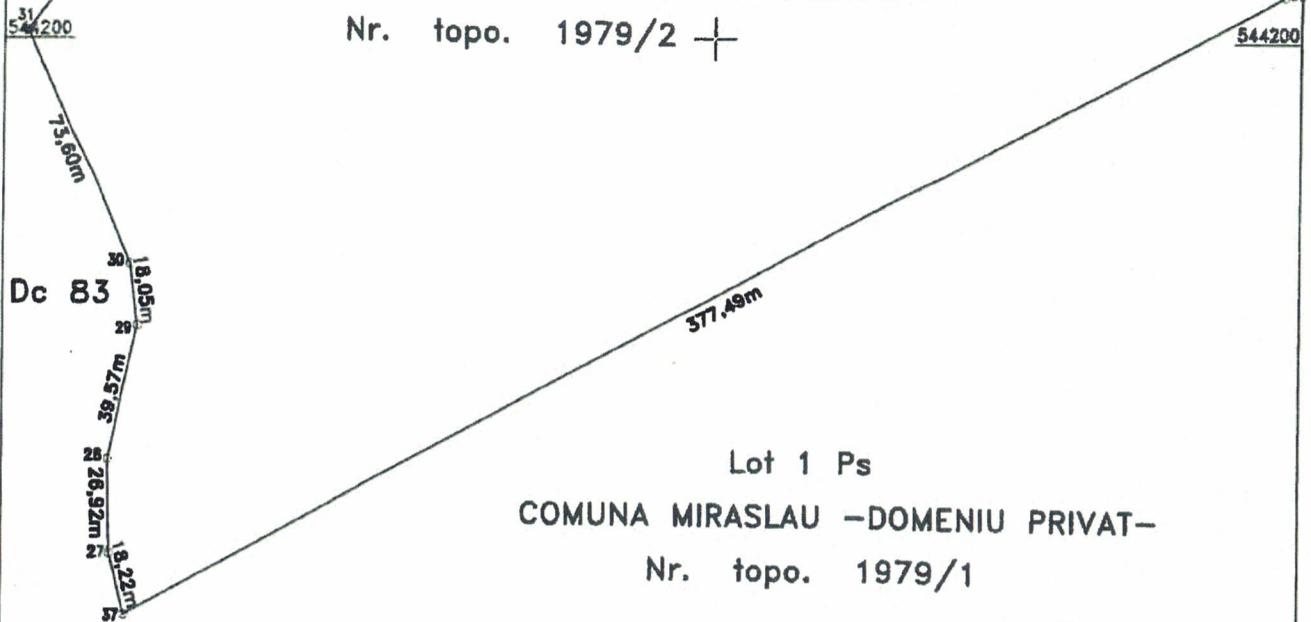


Pasune proprietari particulari

Lot 2 Ps

COMUNA MIRASLAU -DOMENIU PRIVAT-

Nr. topo. 1979/2 +



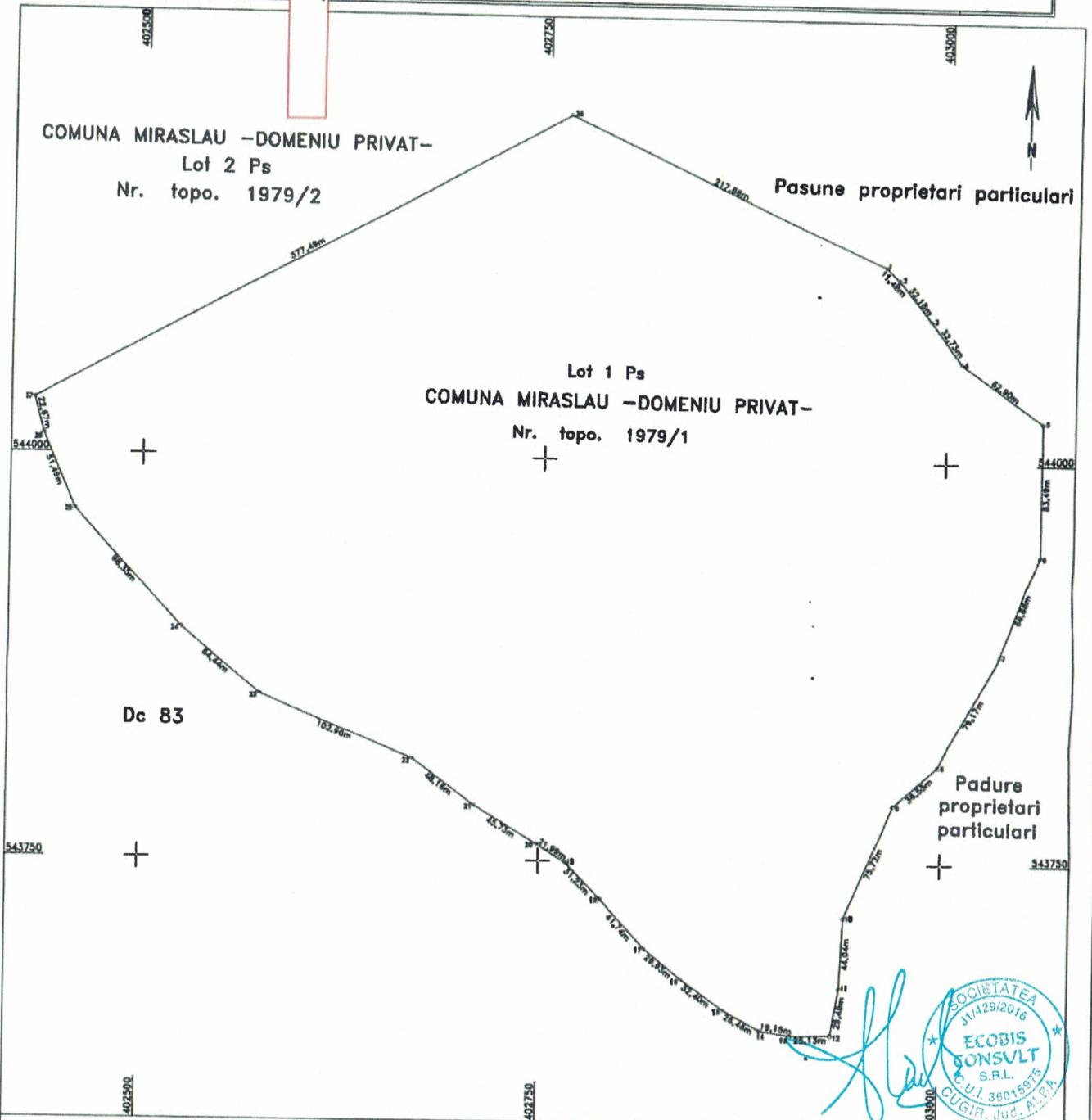
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 2500

7

Nr.cadastral : **Suprafata mas.:** **Adresa imobilului :** Ormenis, extravilan, jud. Alba.
206351mp

Nr.Carteau Funciara : **U.A.T. MIRASLAU**



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentluni
1	Ps	206351	Teren neimprejmuit
Total		206351	

B. Date referitoare la constructii			
cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentluri
Total			

Suprafața totală masurată a Imobilului = 206351 mp

Suprafață din act = 206351 mp

Executanti Ing. CRISTEA Octavian-Danu
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea Intocmirii documentatiiei cada-
corespondenta acestela cu realitatea din

Semnatura



Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cedular

Semnatura și parafă

Stampila BCPI

Dato

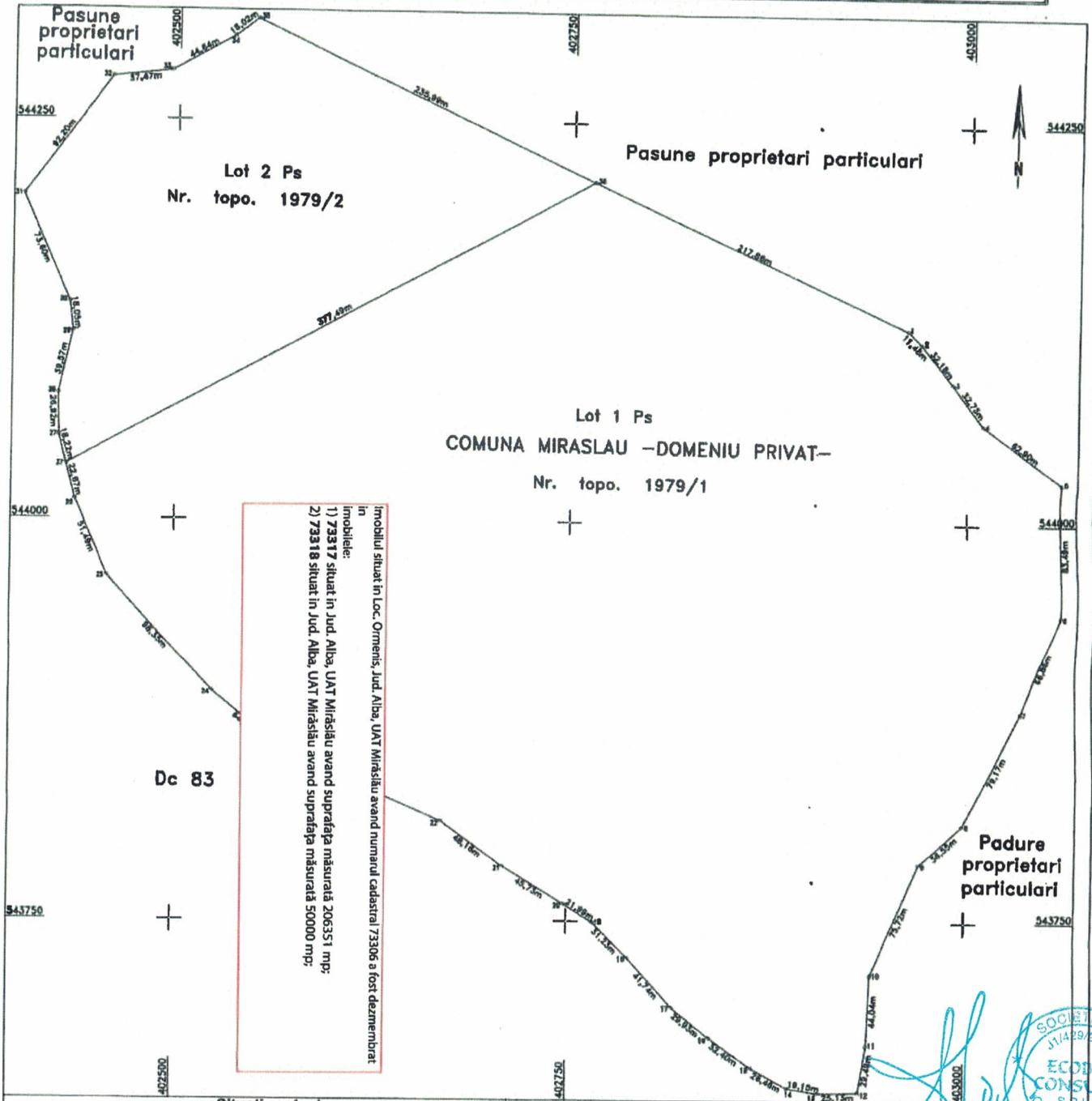
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1 : 2500

6

Nr.cadastral :	Suprafata mas.:	Adresa imobilului : Ormenis, extravilan, jud. Alba.
	256351mp	

Nr.Carteza Funciara : 73306	Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T.)
	MIRASLAU



Situatia actuala (Inainte de dezlipire)						Situatia viitoare (dupa dezlipire)					
Nr. CF	Nr. cod	Nr. topografic	Supr. (mp)	Cat. de folos.	Descrierea imobilului	Nr. CF	Nr. cod	Supr. (mp)	Nr. topografic	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
73306		1979	256351	Pasune	Teren neimprejmuit			206351		Pasune	Teren neimprejmuit
								50000		Pasune	Terina
Total			256351			Total		256351			Maxim
Executant,	Ing Cristea Octavian Danut					Inspector					
Confirm executarea masuratorilor la teren	BERTIFICAT					Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si					
corectitudinea intocmirl documentatiile	gadastiale si					atribuirea numarului cadastral					
corespondenta acestora cu realitatea din teren	adintrepare										
Semnatura si stampila	Seria RO-AB-F										
Data	Nr.0125/10.02.2011										
	26.01.2021										
	OCTAVIAN DANUT										



Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Stampila BCPI



Introducere imobil in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Stampila BCPI