

Cărbăleț
07

PRIMĂRIA LOAMNEȘ		
NR.	2093	
Ziua	Luna	04 Anul 2020

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
„TEREN INTRAVILAN HAȘAG 663 MP”

Adresa: CF 100014 Loamneș/ Hașag, nr. cad. 100014, jud. Sibiu

Proprietar: COMUNA LOAMNEȘ

Solicitant: COMUNA LOAMNEȘ

Destinatar: COMUNA LOAMNEȘ

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

- Martie 2020 -



Către: Consiliul Local al Comunei Loamneș

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în Comuna Loamneș, satul Hașag, jud. Sibiu, aflat în proprietatea UAT Comuna Loamneș, intabulat în CF 100014 Loamneș, nr. cad. 100014 - 663 mp, în scopul vânzării acestuia:

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 intravilanul localității fiind încadrată de proprietăți imobiliare și drum de acces.

Terenul este situat în intravilanul localității Hașag. 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 situație (extras de pe geoportalul ANCPI). S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 23.03.2020 a fost prezent un reprezentant al proprietarului.

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

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 nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 100014 Loamneș.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 25 martie 2020 o valoare de piață de:

V = 15.400 lei (cincisprezecemii patrusutelei)

echivalent **3.179 euro** la cursul de 1 euro = 4,8445 lei valabil în 25.03.2020 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
25.03.2020

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.

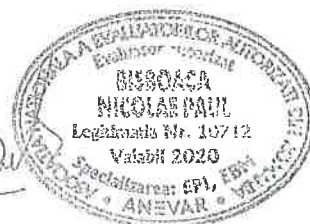
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare în vigoare, recomandările 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 (suprafețe 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. Inspekția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar). 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 informat 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 contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut 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 așa cum reiese din documentele și extrasul CF puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** situat în satul Hașag, comuna Loamneș, jud. Sibiu în suprafață de 663 mp, cu destinația de teren constructibil (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în intravilanul comunei Loamneș.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General, în vederea vânzării acestuia.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al comunei Loamneș 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 nerestrictiv.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 100 – Cadru General**. Conform acestuia **valoarea de piață** 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 adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- 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 martie 2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2020, data inspecției fiind 23.03.2020, iar data efectivă a stabilirii valorii 25.03.2020.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,8445 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 23.03.2020, 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, șamd.

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

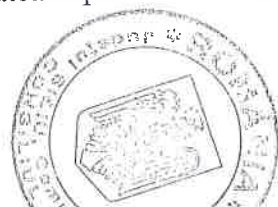
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

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



1.11. Clauza de nepublicare

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

Nu acceptăm 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 premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în intravilanul localității Hașag, comuna Loamneș, jud. Sibiu, aflat în proprietatea UAT Comuna Loamneș.

Terenul evaluat, în suprafață de 663 mp este cuprins în intravilanul localității Hașag fiind amplasat în zona centrală 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 intravilanul localității fiind încadrată de proprietăți imobiliare și drum de acces.

2.1.2. Accesul

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

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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



2.1.4. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este atestat de extrasul CF 100014 Loamneș - nr. cad. 100014 - teren intravilan - 663 mp, proprietar UAT Comuna Loamneș - Domeniu privat - Intabulare drept de proprietate dobândit prin Lege.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al UAT Comuna Loamneș 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 Loamneș are sediul în localitatea Loamneș, str. Principală, nr. 203, jud. Sibiu, având Codul de Înregistrare Fiscală 4240979.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Loamneș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, 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 intravilane, iar faptul că zona de amplasare este centrală, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație pentru construcții, luând în considerare oferte de terenuri construibile intravilane din zonă.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor construibile intravilane amplasate în zona centrală 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 Loamneș și împrejurimile acesteia este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe 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 suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

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

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

În prezent oferta este 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 piața 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*, constatându-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 Sibiu, reședința județului Sibiu.
- 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 Loamneș și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială scăzută de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili 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 perceput 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 Loamneș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, 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 intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 3,5-6,00 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

Ținând seama de aceste considerente în cazul activului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului liber, cu destinație rezidențială**, din următoarele considerente:

- permisibilă legal – amplasarea în imediata vecinătate a unei incinte rezidențiale sugerează o utilizare rezidențială;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit edificarea diferitelor construcții rezidențiale de dimensiuni mici;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului și de edificare a unor construcții în zona de amplasare pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții rezidențiale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea rezidențială 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 piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acestora. 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 acestora 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. Etapetele 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 Loamneș 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 intravilan, este parțial construit, are o suprafață de 663 mp (conform CF) de formă dreptunghiulară, cu deschidere la drum asfaltat, cu topografie plană și cu drepturi de proprietate depline;

Lotul subiect este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze – 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 piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, 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	Hașag	Boarța - mediană	Mândra - periferică	Racovița - mediană
Data	25.03.2020	19.10.2019	19.02.2020	03.03.2020
Suprafața (mp)	663	2.260	2.800	2.400
Preț de vânzare (eur/mp)		4,4	3,57	7
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
<i>Corecții</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț corectat</i>		4,40	3,57	7,00
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
<i>Corecții</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț corectat</i>		4,40	3,57	7,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Corecții</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț corectat</i>		4,40	3,57	7,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Corecții</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț corectat</i>		4,40	3,57	7,00
Condițiile pieței	25.03.2020	oct.19-ofertă (-10%)	feb.20-ofertă (-10%)	mar.20-ofertă (-10%)

Corecții		-0,44	-0,36	-0,70
Preț corectat		3,96	3,21	6,30
Localizare	Hașag	Mai slab (10%)	Mai slab (10%)	Mai bun (-20%)
Corecții		0,40	0,32	-1,26
Preț corectat		4,36	3,53	5,04
Formă	Dreptunghiulară	Dreptunghiulară (0%)	Dreptunghiulară (0%)	Dreptunghiulară (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Ușor înclinat (5%)	Plan (0%)
Corecții		0,00	0,18	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	664 mp, front 12,5 m	2.260 mp, front 18 m (5%)	2.800 mp, front 25 m (5%)	2.400 mp, front 22 m (5%)
Corecții		0,22	0,18	0,25
Acces	drum asfaltat	drum balastat (5%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Corecții		0,22	0,00	0,00
Preț corectat		4,80	3,89	5,29
Utilități disponibile	En.el., apă-canal, gaz, telefonie - la gard	En.el., apă-canal, gaz, telefonie - la gard (0%)	En.el., apă-canal, gaz, telefonie - la gard (0%)	En.el., apă-canal, gaz, telefonie - la gard (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		4,80	3,89	5,29
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial/ Mic Industrial (5%)	Rezidențial (0%)
Corecții		0,00	0,19	0,00
Preț corectat		4,80	4,08	5,29
Corecție totală netă		0,40	0,51	-1,71
% corecții nete		9,09%	14,29%	-24,43%
Corecție totală brută		1,28	1,23	2,21
% corecții brute		29,09%	34,45%	31,57%

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 4,80 euro/mp – echivalent 23,25 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 23,25 \text{ lei/mp} \times 663 \text{ mp} \cong \mathbf{15.415 \text{ lei}}$$



3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

V = 15.415 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:

15.400 LEI (echivalent a 3.179 EURO)

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,8445 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 intravilanul localității Hașag;
- 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. NOVABIS PREMIUM S.R.L. Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/184/2017, Cod Unic de Identificare 37126319, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0629/ 2019, tel./fax: 0258/750.896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

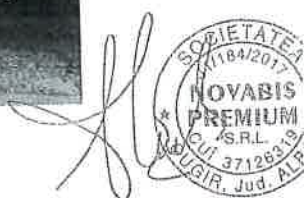
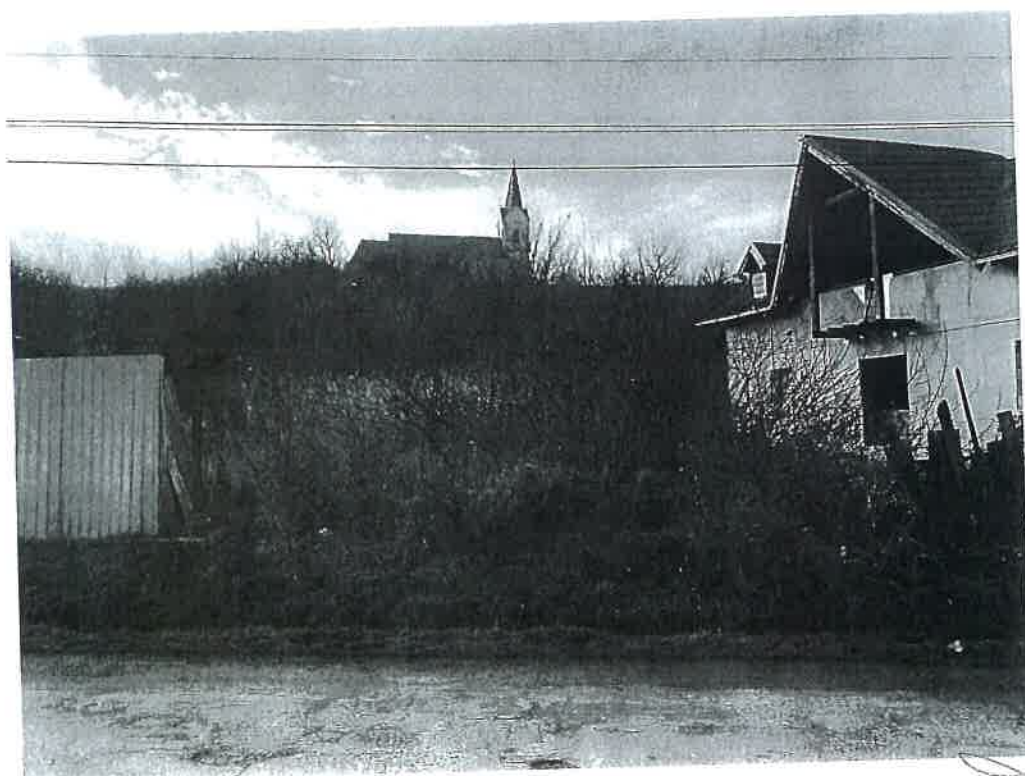
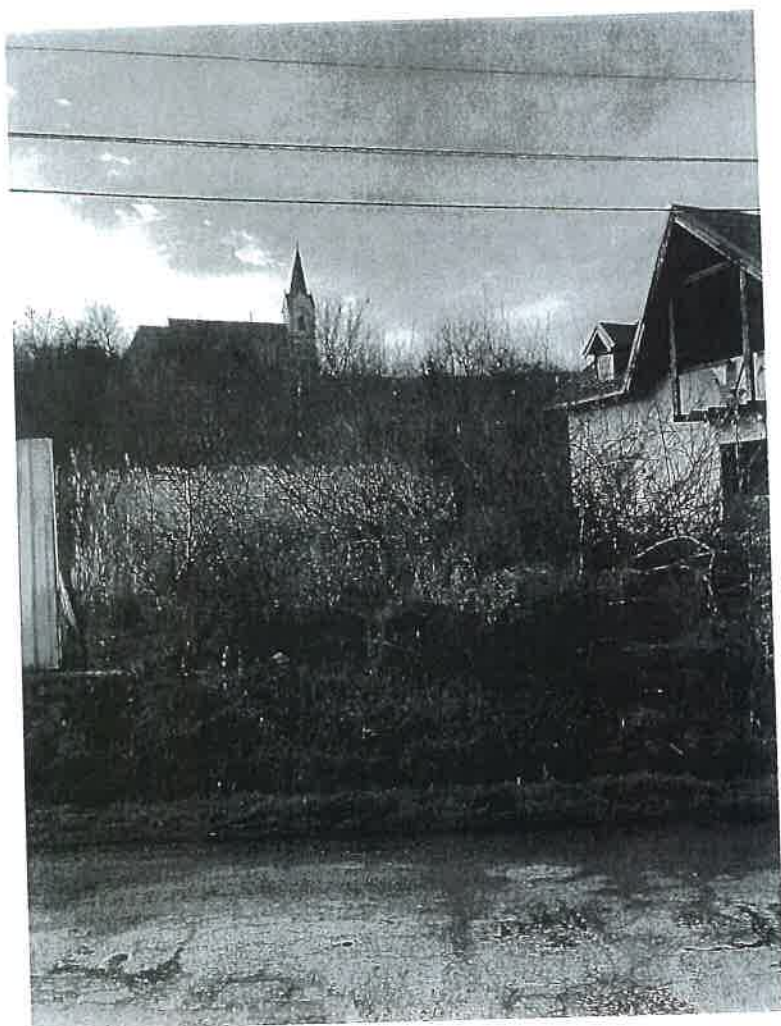
S.C. NOVABIS PREMIUM S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- 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 (ipotecă și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea S.C. NOVABIS PREMIUM 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 Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2017.

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.





Comparabila A

okro/olenta/urgent teren intravilan in satul boarta cu nr de casa 2260m2 JD6DpX6JhuniP13b7e60e1



10 000 €
Negociabil

[Trimite mesaj](#)

07XX XXX XXXX

Boarta, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Adresa
P. site din Ian 2014

Anunturile utilizatorului

! URGENT! Teren intravilan in satul Boarta cu nr de casa! 2260m2

Boarta, Judet Sibiu Adauga de po telefon La 14:41, 2 octombrie 2019, Numar anunt: 171924252

[Intră pe site](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Ai trasat sau anuntul](#)

Otr ii d- Proprietar Excludere Intravilan

Suprafata: 181 2 260 m²

De vanzare teren intravilan in zona centrala cu numar de casa, suprafata 2260m2, in sat Boarta, comuna Seica Mare la 35km de Sibiu. Toate utilitatile la poarta (gaz, curent, apa), zona linistita, teren drept, ideal pentru constructia casa!

SE POATE VINDE ÎMPREUNĂ CU O ALTA CASA IN BOART, DETALII LA TELEFON!
PRET USOR NEGOCIABIL!
MA INTERESEAZA SI EVENTUALE SCHIMBURI CU IMOBILIARE!

Teren intravilan:

- Situat în Boarta, în suprafață de 2260 mp, front 18 ml
- Utilități: energie electrică, apă – canal, gaze
- Acces drum asfaltat

Preț: 4,4 eur/mp

[Signature]

SOCIETATEA
11/184/2017
NOYABIS
PREMIUM
S.R.L.
CUI 37126319
RUGIR, Jud. ALBA



Comparabila B

The screenshot shows a real estate listing on the OLX platform. The title is "Teren intravilan 2800 mp în com. Mândra lângă fab. de lactate". The price is listed as 10,000 €. The listing includes a description of the plot, its location, and contact information for the seller, Nicu. The interface also shows navigation buttons like "Trimite mesaj" and "07 401 3008 1000".

Teren intravilan 2800 mp în com. Mândra lângă fab. de lactate
Mândra, Județ Sibiu Adăugat La 14.54, 19 februarie 2020. Numar anunt: 189164893

10 000 €

Trimite mesaj
07 401 3008 1000 Ai un telefon?

Teren intravilan 2800 mp în com. Mândra lângă fab. de lactate
Mândra, Județ Sibiu
Vizit pe hărți

Nicu
Pe site din 2012

Anunțurile utilizatorului

se vinde teren intravilan cu deschidere de 25 m la strada, utilitatile la strada drum asfaltat diferite posibilitati.Terenul este situat între fabrica de lactate si casa.

Pînă la utilizarea serviciilor noastre, în expresul acord al eu prietere la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru în vederea analizei utilizării, a furnizării de publicitate și a protecției omni-sistem și alii-industria, precum și în scopul de a vă oferi servicii personalizate. Aflați mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Teren intravilan:

- Situat în Mândra, în suprafață de 2.800 mp
- Utilități: energie electrică, apă – canal, gaze
- Acces drum asfaltat

Preț: 3,57 eur/mp

Handwritten signature

**SOCIETATEA
11/104/2017
NOVABIS
PREMIUM
S.R.L.
CUI 37126319
CUGIR, Jud. ALBA**



Comparabila C

(2 unread) - paul_bisboaca@yahoo.com x x x x Vand teren intravilan sau schimb x x x x image (394x700) x x x x image (394x700)

ob.ro/oferta/vand-teren-intravilan-sau-schimb-cu-apartament-in-sibiu-IDaUdg.html#30e7e9d7cb

7 €

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

Racovița, județ Sibiu
Vezi pe hartă

Anca
Pe site din feb. 2018

Anunțurile utilizatorului

Hal în aplicatie

Vand teren intravilan sau schimb cu apartament in sibiu
Racovița, județ Sibiu Adaugat de pe telefon La 07:57 2 martie 2020. Numar anunt: 161161393

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferta Proprietar Extracurricular Intravilan

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii
Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & Include

Vand teren intravilan sau schimb cu apartament in sibiu
Racovița, județ Sibiu Adaugat de pe telefon La 07:57 2 martie 2020. Numar anunt: 161161393

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

Racovița, județ Sibiu
Vezi pe hartă

Anca
Pe site din feb. 2018

Anunțurile utilizatorului

Oferta Proprietar Extracurricular Intravilan

Suprafață 2.400 m²

Vand teren intravilan comuna Racovița Sibiu
apa curenta este pe parcela, curent gaz și internet la poartă!
ideal pentru casa, pensiune agroturistică pe fonduri
acte la zi!
mai multe detalii la telefon!
Sau schimb cu apartament in sibiu plus diferența din partea mea

Anunt adaugat prin aplicația gratuita OLX nu
disponibila pentru Android OS

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii
Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & Include

Teren intravilan:

- Situat în Racovița, în suprafață de 2.400 mp
- Utilități: energie electrică, apă – canal, gaze
- Acces drum asfaltat

Preț: 7 euro/mp





ANCP

151

20 01

10

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Dosarul nr. 57703/26-NOV-09

INCHEIERE Nr. 57703

104
Dobrescu
Dorina
CC - incheiere
H de
votare
sanatate
Gy H

REGISTRATOR Roanda Cristina

ASISTENT REGISTRATOR Dobrescu Dorina

Asupra cererii introduse de PRIMARIA COMUNEI LOAMNES privind Intabulare sau Inscrisiere provizorie, si in baza documentelor atasate:

act administrativ nr. Hotararea nr.76/30-10-2009 emis de PRIMARIA COMUNEI LOAMNES;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. 0253989/26-11-2009 in suma de 60 RON,
pentru serviciul cu codul: 231,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 100014, nr. topografic 17/2,18/2, inscris in cartea funciara 100014 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2538/HASAG) / UAT Loamnes avand proprietarii: Statul Roman in cota de 1/1 de sub B.2;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI LOAMNES, sub B/4 din cartea funciara 100014 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2538/HASAG) UAT Loamnes;

Prezenta se va comunica partilor:

Primaria Comunei Loamnes ,

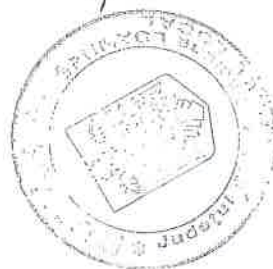
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 09-12-2009

Registrator,
Roanda Cristina

ROANDA CRISTINA
registrator

Asistent-registrator,
Dobrescu Dorina



ANCIPI

Nr. cerere 57703
Ziua 26
Luna 11
Anul 2009

F/2

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCARA **pentru** **INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 100014
Comuna/Oras/Municipiu: Loamnes
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2538/HASAG)
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil
Top: 17/ 2,18' 2

TEREN intravilan

Adresa: Hasag, Micro SAT, intravilan

A1	100014	Din acte:664; Masurata:663
----	--------	-------------------------------

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 100014
Comuna/Oras/Municipiu: Loamnes
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2538/HASAG)

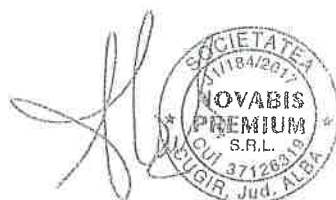
57703 / 26.11.2009	Act act administrativ, Hotararea nr.76, 30.10.2009, emis de PRIMARIA COMUNEI LOAMNES	A1
4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	
1	DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI LOAMNES	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 100014
Comuna/Oras/Municipiu: Loamnes
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2538/HASAG)

NU SUNT

23



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR: 100014
Comuna/Oras/Municipiu: Loamnes
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2538/HASAG)

PARCELE

1	curti constructii	DA	663				17/2,18/2	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. 0253989/26-11-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 231,

**Asistent - registrator,
DORINA DOBRESCU**

Handwritten signature

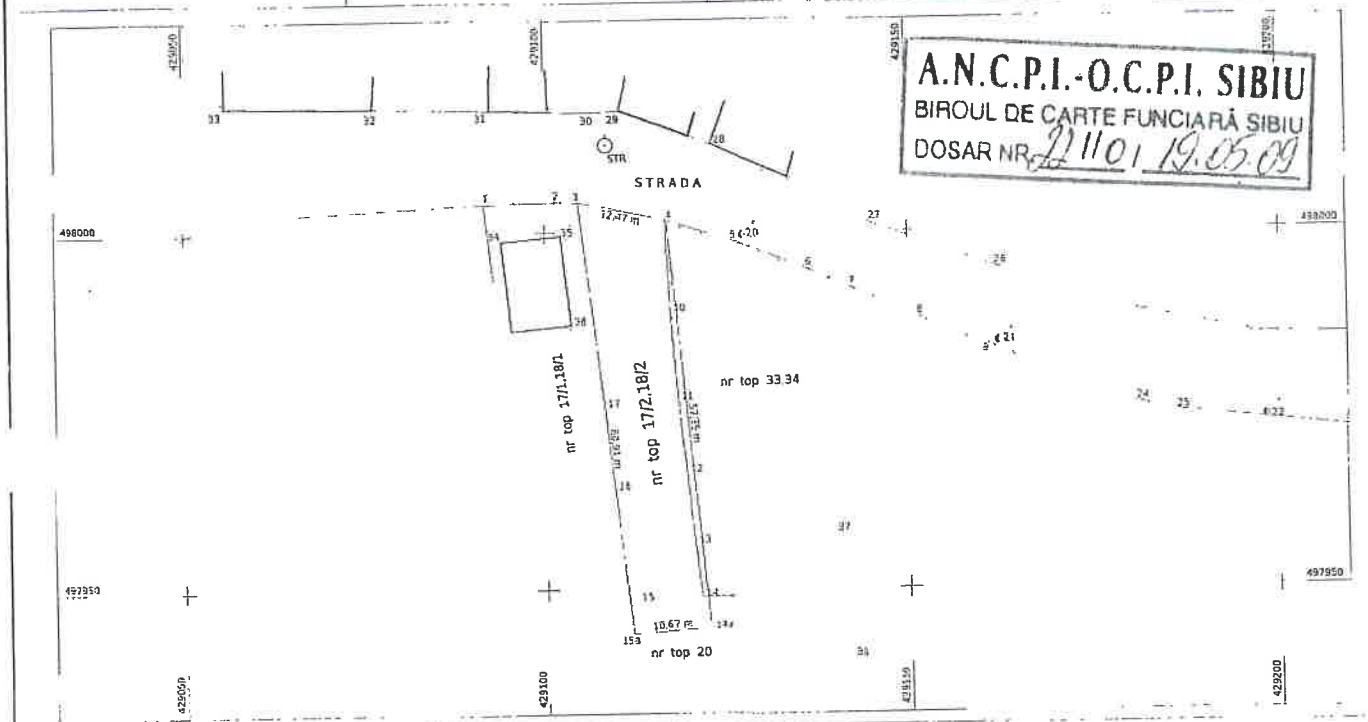


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurata	Adresa imobilului
100014	663 mp	comuna Loamnes, sat Hasag intravilan

Cartea Funciara nr.	100014 Loamnes	U. A. T.	LOAMNES
---------------------	----------------	----------	---------



A DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
1	2	3	4	5
nr top 17/2, 18/2	CC	663	3154	Împrumut cu gard de plasa

B DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. parcela	Suprafata construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
1	2	3	4

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO '70

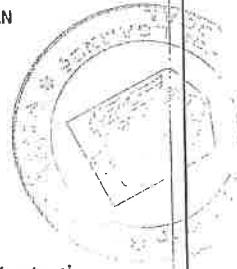
Nr. pct	Nord	Est
4	498001,65	429116,76
3	498004,24	429104,56
17	497975,55	429108,03
16	497963,96	429109,39
15a	497943,75	429111,75
14a	497944,57	429122,38

Executant: teh Ioan TABAN

Data: mai 2009

Se confirmă suprafața din măsurători / acte și
Introducerea imobilului în baza de date

Suprafata totală măsurată = 663,50 mp
Suprafata din act = 664 mp



19

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LOAMNES

HOTARÂREA NR. 21 / 2016
privind aprobarea listei cuprinzand inventarul domeniului privat al comunei
Loamnes, judetul Sibiu

Consiliul Local al comunei Loamnes, întrunit în sedinta ordinara din data de 26 februarie 2016;

Avand in vedere raportul nr. 968/22.02.2016, prin care viceprimarul comunei Loamnes propune aprobarea listei cuprinzand inventarul domeniului privat al comunei Loamnes, judetul Sibiu si expunerea de motive nr. 969/22.02.2016 a initiatorului proiectului primar Maria Greavu,

Vazand avizul Comisei de specialitate al Consiliului Local Loamnes;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit.c , ale art.45 alin.3 si ale art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

HOTARASTE :

Art.1 Se aproba lista cuprinzand inventarul domeniului privat al comunei Loamnes, judetul Sibiu, conform anexe nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Incepand cu data intrarii in vigoare a prezentei se abroga prevederile Hotararii Consiliului Local al comunei Loamnes nr.16/2005.

Art.3 Primarul comunei Loamnes va asigura executarea prevederilor prezentei hotarari.

Adoptata la Loamnes, la data de 26 februarie 2016

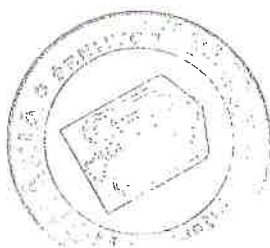
PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL COMUNEI
SCHIAU MARIA CICI



LISTA
CU BUNURILE DIN PATRIMONIUL PRIVAT DE INTERES LOCAL

Nr. crt	Cod Clasif.	Denumirea	Cantit.	Elemente de identificare	An înființare	Mod dobândire	Valoare inventar	Situație juridică	Observații
1	14.3	Remiză PSI	1	Hașag, CF 34, top 347, 348	1965		14.000		
2		Terenuri cu cladiri, curti- sat Armeni	1	Armeni, CF 311, top 345, 346	1960		11.200-cladire 3.100 – teren		Clădire fostă Primărie Armeni Casă și curte: 122mp Grădină: 360 mp
3	14.3	Teren intravilan Alamor, nr. 366 fostul dispensar uman	1	Alamor, CF 2537, top 510/1/1/1/1 511/1/1/1/1 514/1/1/1/1/1	1932		19.500		
4	111-796	Baracă metalică	1	Teren sport Loamneș	1983		2.400		
5	14.3	Magazie	1	Primăria Loamneș	1989		23.300		
6	111-119	Complex gospodărie anexă	1	Fermă anexă primărie	1986		370.000		
7	14.3	Casă și curte: 846 mp Grădină: 386 mp HAȘAG, NR. 288	1	CF 870, top 56,57	1980		2.7800 – casa 27.100 - teren	Contract de vânzare-cumpărare încheiat între CL. Loamneș și d-na Galileana legii nr. 112/1995	Contract de vânzare-cumpărare încheiat între CL. Loamneș și d-na Galileana
8		Teren: 664 mp HAȘAG, NR. 277	1	CF 2538 Top 17/2,18/2 1000 m ²			14.600		



[Handwritten signature]



JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LOAMNES

HOTARÂREA nr.76
pentru modificarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes privind
aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes

Consiliul Local al comunei Loamnes, întrunit în sedinta extraordinara din data de 30.10.2009,

Avand in vedere raportul nr.4258/2009 prin care viceprimarul comunei Loamnes propune modificarea si completarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes si expunerea de motive nr.ad.4258/2009 a initiatorului proiectului primar Maria Greavu,

Analizand Hotararea nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes , privind aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes,

In conformitate cu dispozitiile art. 2 al Legii nr. 7/1996, republicata, ale art.4 al Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia , ale art. 36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.57 ale Legii nr.24/2000 cu modificarile si completarile ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit.c , ale art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

HOTARASTE :

Art.1 Se modifica si va avea urmatorul cuprins pozitia nr.24 in lista domeniului privat al comunei Loamnes , aprobata prin HCL Loamnes nr.16/2005 :

Nr. crt	Cod Clasif	Denumirea	Cantit.	Elemente de identificare	An dobândire	Mod dobândire	Valoare Inventar lei	Situație juridică	Obs.
24		Curti constructii	1	Sat Hasag nr.277 Nr. topografic 17/2, 18/2 suprafata din acte 664 mp suprafata masurata 663 mp CF Hasag nr.100014 (provenita din conversia pe hartie a CF nr.2538)					

Art.2 Primarul comunei Loamnes va asigura executarea prevederilor prezentei hotarari.

Adoptata la Loamnes la data de 30 octombrie 2009

PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
VASILE COMAN

PRESEDINTE DE SEDINTA

RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA SECRETAR
HOTARARE
SECRETAR
VASILE COMAN



JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LOAMNES

HOTARÂREA nr.76

**pentru modificarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes privind
aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes**

Consiliul Local al comunei Loamnes, întrunit în sedinta extraordinara din data de 30.10.2009,

Avand in vedere raportul nr.4258/2009 prin care viceprimarul comunei Loamnes propune modificarea si completarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes si expunerea de motive nr.ad.4258/2009 a initiatorului proiectului primar Maria Greavu,

Analizand Hotararea nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes , privind aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes,

In conformitate cu dispozitiile art. 2 al Legii nr. 7/1996, republicata, ale art.4 al Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia , ale art. 36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.57 ale Legii nr.24/2000 cu modificarile si completarile ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit.c , ale art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

HOTARASTE :

Art.1 Se modifica si va avea urmatorul cuprins pozitia nr.24 in lista domeniului privat al comunei Loamnes , aprobata prin HCL Loamnes nr.16/2005 :

Nr. crt	Cod Clasif	Denumirea	Cantit.	Elemente de identificare	An dobândire	Mod dobândire	Valoare Inventar lei	Situație juridică	Obs.
24		Curti constructii	1	Sat Hasag nr.277 Nr. topografic 17/2, 18/2 suprafata din acte 664 mp suprafata masurata 663 mp CF Hasag nr.100014 (provenita din conversia pe hartie a CF nr.2538)					

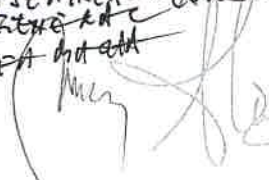
Art.2 Primarul comunei Loamnes va asigura executarea prevederilor prezentei hotarari.

Adoptata la Loamnes la data de 30 octombrie 2009

PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
VASILE COMAN

PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE


CONTRASEMNEAZA SECRETAR
VASILE COMAN





JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LOAMNES

HOTARÂREA nr.76

**pentru modificarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes privind
aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes**

Consiliul Local al comunei Loamnes, întrunit în sedinta extraordinara din data de 30.10.2009,

Avand in vedere raportul nr.4258/2009 prin care viceprimarul comunei Loamnes propune modificarea si completarea Hotararii nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes si expunerea de motive nr.ad.4258/2009 a initiatorului proiectului primar Maria Greavu,

Analizand Hotararea nr.16/2005 a Consiliului Local al comunei Loamnes , privind aprobarea listei domeniului privat al comunei Loamnes,

In conformitate cu dispozitiile art. 2 al Legii nr. 7/1996, republicata, ale art.4 al Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia , ale art. 36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.57 ale Legii nr.24/2000 cu modificarile si completarile ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit.c , ale art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

HOTARASTE :

Art.1 Se modifica si va avea urmatorul cuprins pozitia nr.24 in lista domeniului privat al comunei Loamnes , aprobata prin HCL Loamnes nr.16/2005 :

Nr. crt	Cod Clasif	Denumirea	Cantit.	Elemente de identificare	An dobândire	Mod dobândire	Valoare Inventar lei	Situație juridică	Obs.
24		Curti constructii	1	Sat Hasag nr.277 Nr. topografic 17/2, 18/2 suprafata din acte 664 mp suprafata masurata 663 mp CF Hasag nr.100014 (provenita din conversia pe hartie a CF nr.2538)					

Art.2 Primarul comunei Loamnes va asigura executarea prevederilor prezentei hotarari.

Adoptata la Loamnes la data de 30 octombrie 2009

PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
VASILE COMAN

PRESEDINTE DE SEDINTA
RUSU NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL COMUNA
MINEA MARIA

