

**ROMANIA**  
**JUDETUL ALBA**  
**COMUNA CRACIUNELU DE JOS**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTARAREA NR. 50/ 14.12.2021**

**Privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica , in conditiile art.355 raportat la art.334-346 din OUG nr.57/2017 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare, a unui imobil-teren proprietatea privata a comunei Craciunelu de Jos .**

Consiliul local al comunei Craciunelu de Jos , judetul Alba, intrunit in sedinta ordinara in data de 14 decembrie 2021,

Luand in dezbateri :

- Referatul de aprobare nr.3729/ 06.12.2021 si proiectul de hotarare intocmit de primarul comunei Craciunelu de Jos prin care se propune Consiliului Local al comunei Craciunelu de Jos sa aprobe vanzarea prin licitatie publica a unui imobil-teren in conditiile art.355 raportat la art.334- 346 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare , avand in vedere solicitarea inregistrata la nr. 1913/ 2021 prin care prin care solicita vanzarea unui teren in scopuri de activitati economice ;

- Raportul de specialitate comun nr.3730./ 06.12.2021 intocmit de compartimente urbanism si achizitii publice si financiar contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Craciunelu de Jos, prin care se propune Consiliului Local al comunei Craciunelu de Jos sa aprobe vanzarea terenului prin licitatie publica,

Avand in vedere avizele emise de cele trei comisii de specialitate ale Consiliului Local al comunei Craciunelu de Jos ;

Luand act de Raportul de evaluare imobiliara in vederea vanzarii , elaborat de expert tehnic Gligor Calin Olimpiu, membru titular ANEVAR, privind teren extravilan in vederea tranzactionarii in suprafata de 8800 mp, domeniul privat al comunei Craciunelu de Jos, in scris in CF nr.70439 Craciunelu de Jos ,

In temeiul art. 129 alin (2) lit.c) , alin.6 lit. a, art.139 alin (3) lit.g, , art.197 alin.(1) , (2) si 4, art. 334-346, art.355, art.,363 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ,

**HOTARASTE :**

Art.1. Consiliul local al comunei Craciunelu de Jos ia act si insuseste raportul de evaluare imobiliara in vederea tranzactionarii elaborat de catre expertul tehnic judiciar Gligor Calin Olimpiu, membru titular ANEVAR, privind imobilul - teren extravilan in suprafata de 8800 mp, in scris in CF nr.70439 Craciunelu de Jos, nr. cadastral 70439 domeniul privat al comunei Craciunelu de Jos care constituie anexa nr. 1 la prezenta hotarare.

Art.2.- Consiliul local al comunei Craciunelu de Jos aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilul- teren in scris din CF nr 70439 Craciunelu de Jos , parcela cu nr. top 70439 in suprafata de 8800 mp, categoria de folosinta - teren neproductiv , situat in extravilan, zona " Bigau " , comuna Craciunelu de Jos -proprietar in cota 1/1parti, domeniul privat .

Art.3. Se aproba pretul minim de pornire al licitatiei publice in vederea vanzarii terenului prevazut la art.2 din prezenta hotarare de 3784 euro, rezultat din compararea celei mai mari valori dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare si valoarea de inventar a imobilului.

Art.4.Se aproba documentatia de atribuire, compusa din caietul de sarcini, fisa de date a procedurii si formulare/modele de documente , in vederea initierii si desfasurarii procedurii de vanzare prin licitatie publica a suprafetei de 8800 mp teren extravilan inscris in CF 70439 , nr. 70439, proprietate private a comunei Craciunelu de Jos , conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare

Art.5 .Se constituie comisia de licitatie pentru vanzarea prin licitatie publica deschisa in urmatoarea componenta :

1. Boldea Gabriel Cristisn- - viceprimar- presedinte
- 2 Marculet Felicia -referent - secretar
3. Vestemean Gheorghe - consilier local- membru
- 4 Istoc Ioan Mihai -consilier local - membru
5. Han Alina Eugenia - consilier local-membru

Art.6.- Primarul comunei Craciunelu de Jos prin aparatul de specialitate si comisia de licitatie stabilita prin prezenta hotarare vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

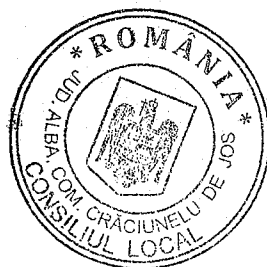
Art.7.-Prezenta hotarare se va comunica Institutiei Prefectului – jud.Alba, Primarului comunei Craciunelu de Jos , secretarului comunei Craciunelu de Jos si compartimentului financiar contabil .

Art.8.-Cu drept de contestatie la instanta competenta in conditiile legii contenciosului administrativ nr. 554/ 2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONSILIER

Vestemean Gheorghe



CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR GENERAL

Corlaci Monica



Prezenta hotarare a fost adoptata cu un numar de 9 voturi favorabile valabil exprimate, reprezentand 82 % din numarul consilierilor in functie si 90% din numarul consilierilor prezenti.

ANEXA NR. 1 - hcl nr. 50 / 14.12.2021

**GLIGOR CALIN OLIMPIU**  
**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**  
**SPECIALIZAREA EPI-EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE**  
**EXPERT TEHNIC JUDICIAR**  
Campeni, str.Horea nr.98,Alba  
CIF 35126851  
Tel : 0744.490.956 ; calingligor@yahoo.com



## **RAPORT DE EVALUARE**

**PROPRIETATE IMOBILIARA**  
**TIP NEREZIDENTIAL**  
**Teren extravilan**

**Solicitant:** PRIMARIA COMUNEI CRACIUNELU DE  
JOS , JUD.ALBA  
**Beneficiar si utilizator:** PRIMARIA COMUNEI CRACIUNELU DE  
JOS , JUD.ALBA

**Septembrie 2021**

Obiectul evaluării - Teren extravilan în vederea tranzacționării.

Proprietar DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CRACIUNELU DE JOS

- **Scopul evaluării:** prezentul raport de evaluare s-a întocmit pentru estimarea valorii de piață a proprietății în vederea tranzacționării.
- **Dreptul de proprietate:** drept deplin de proprietate, atestat de documentele puse la dispoziție
- **Data evaluării:** prezentul raport de evaluare s-a întocmit la data de 28.09.2021
- **Cursul valutar** utilizat este cel valabil pentru data de 28.09.2021, adică 4,9481 lei/€
- **Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului:**
- **Valoarea de piață a proprietății evaluate (fără TVA) este următoarea:**

Denumire	Valoare de piață	
Teren extravilan – 8.800 mp	18.700 lei	3.784 €

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Intocmit,  
Expert evaluator Calin Olimpiu Gligor



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Denumire: GLIGOR CALIN OLIMPIU  
Adresa: Campeni, str. Horea, nr.98, jud. Alba  
CIF 35126851  
Reprezentant evaluator: Gligor Calin Olimpiu  
Legitimatie ANEVAR: 12922  
Telefon: 0744.490.956  
E-mail: calingligor@yahoo.com

In conformitate cu cerintele prezentate in Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare la data de referinta, prin prezenta se confirma ca:

- Analizele, opiniile si concluziile evaluatorului, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu Codul Deontologic al profesiei de evaluator autorizat si cu Standardele de Evaluare a bunurilor;
- Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt reale si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile personale si impartiale d.p.d.v. profesional;
- Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea;
- Angajarea evaluatorului in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Evaluatorul detine cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala substantiala in elaborarea lucrarii;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare; are incheiata asigurarea profesionala - nivel de acoperire - 10.000 Euro/eveniment valabila pentru anul 2021.

### 2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Client: Primaria Comunei Craciunelu de Jos  
Adresa: Craciunelu de Jos, str. 6 Martie nr.131, jud.Alba  
CUI/CNP: 4561944  
Tel.: 0258.883.501  
Utilizator: Primaria Comunei Craciunelu de Jos

## 2.3 SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit pentru estimarea valorii de piață a proprietății în vederea tranzacționării.

## 2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

**Obiectul evaluării:** proprietatea imobiliară evaluată este compusă dintr-un teren extravilan în suprafața de 8.800 mp.

Proprietar DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CRACIUNELU DE JOS.

## 2.5 TIPUL VALORII

### VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață a unui activ este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor – SEV 100 Cadrul general, și anume: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

## 2.6 DATA EVALUARII

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

Data evaluării: evaluarea a fost realizată la data de 28.09.2021, la un curs de 4,9481 lei/€.

Data inspecției: inspecția proprietății s-a efectuat în prezența unui reprezentant al clientului, care a furnizat informații despre proprietate; s-au identificat caile de acces, vecinătățile, au fost analizate documentele avute la dispoziție, s-au realizat fotografii.

## 2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Documentarea făcută este adecvată scopului evaluării și tipului valorii. Pentru realizarea raportului de evaluare sunt necesare informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării: informații puse la dispoziția evaluatorului de către client, cum sunt:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresa, identificarea fizică pe teren și inspecția împreună cu clientul;
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării: inventarul domeniului public al comunei Craciunelu de Jos, jud. Alba;
- Suprafața imobilului preluată din documentele de proprietate disponibile și informații la care are acces evaluatorul, cum sunt:
  - Date privind piața imobiliară locală
  - Baza de date a evaluatorului
  - Standardele de evaluare a bunurilor
  - Bibliografie de specialitate.

## 2.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Pentru intocmirea raportului de evaluare s-au folosit urmatoarele surse de informatii:

- Documente și informații puse la dispoziție de către client. *Informațiile preluate de la client se considera a fi corecte, acesta este raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor*
- Standardele de Evaluare a bunurilor
- Catalog de evaluare: Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire “Cladiri industriale, comerciale si agricole; constructii speciale” – Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2012
- Catalog de evaluare: Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire “Cladiri Rezidentiale” – Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2012
- Catalog de evaluare: Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire “Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale” – Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2014
- Indici de actualizare 2021 – 2022
- Valorile de ofertare si concesiune ale comparabilelor au fost selectate din surse disponibile pe piata la data evaluarii, respectiv site-uri specializate

## 2.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- ✓ In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.
- ✓ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premiza ca acestea sunt adecvate si corecte.
- ✓ Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client sau reprezentantii acestuia, considerate autentice, precizia lor fiind responsabilitatea acestora si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- ✓ Evaluatorul a efectuat o inspectie (actiune de vizualizare exterioara si interioara) a imobilului si nu va putea fi facut raspunzator in existenta unor vicii ascunse, neaparente, care pot influenta in vreun sens valoarea.
- ✓ Nu se asuma nicio responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este deplin si tranzactionabil.
- ✓ Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarii imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii estimate.
- ✓ Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipativi ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare.
- ✓ Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data raportului si care pot influenta valoarea proprietatii.

### Alte ipoteze speciale:

Nu sunt.

## 2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept. Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului / utilizatorului desemnat.

## 2.11 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 3. DESCRIEREA ACTIVULUI

### 3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

1. Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan in suprafata de 8.800 mp .

2. Proprietar DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CRACIUNELU DE JOS.

3. Documente puse la dispozitia evaluatorului :

a) Extras de Carte Funciara nr.70439 Craciunelu de Jos emis cu cererea nr.172/11.01.2013;

Nr.cadastral 70439 – din acte – 8.800 mp , masurata 8.800 mp.

Inscrieri privitoare la proprietate : 172/11.01.2013 – Act Administrativ nr.35/31.10.2012 emis de Consiliul Local Craciunelu de Jos , HG 974/2002 Guvernul Romaniei – Intabulare drept de Proprietate dobandit prin Lege cota actuala 1/1 Domeniul Privat al Comunei Craciunelu de Jos;

Sarcini : Nu sunt.

b) Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

c) Act de dezlipire;

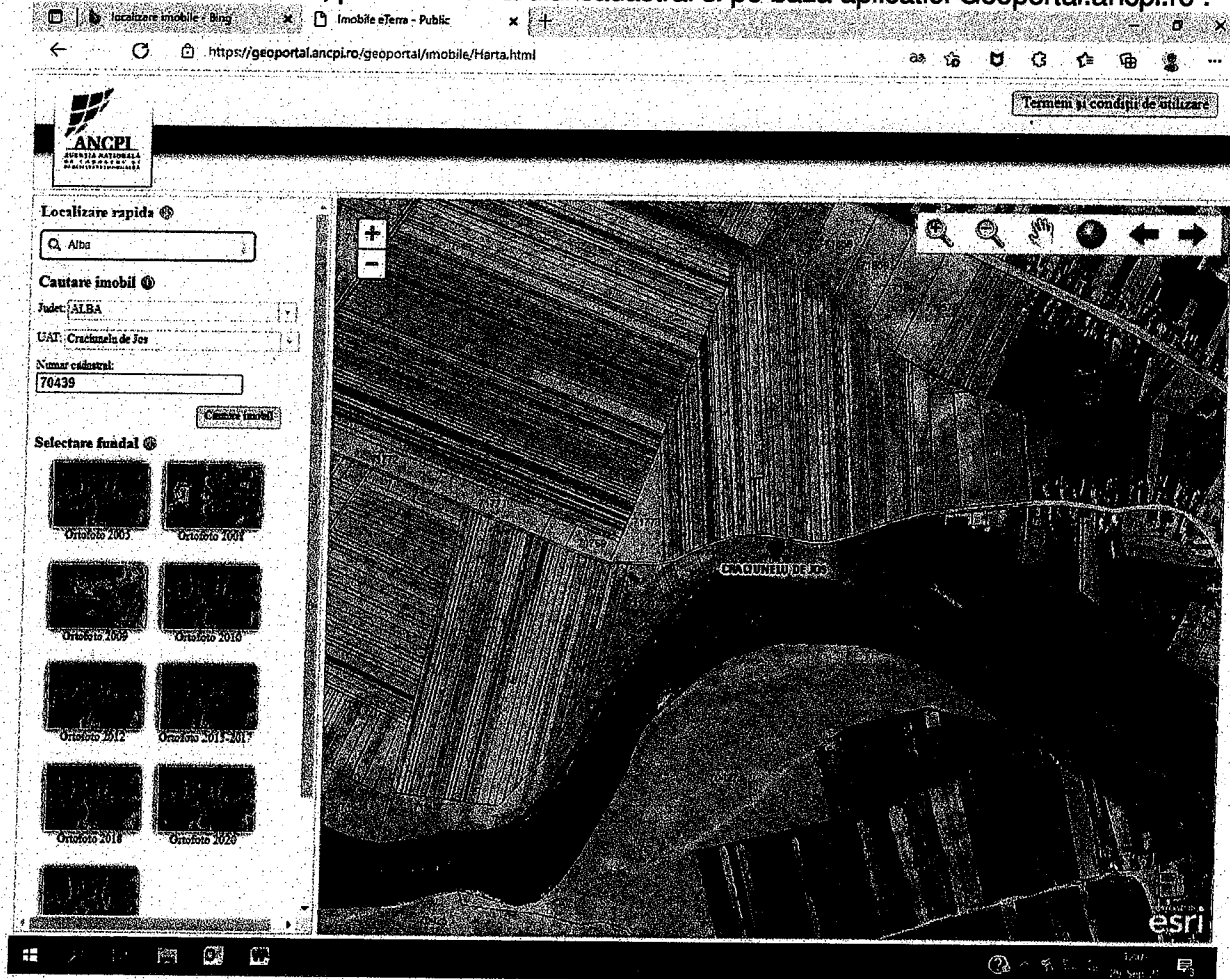
### 3.2 INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

- Amplasament: zona de amplasament este rurala, periferica a localitatii
  - Adresa proprietatilor: Craciunelu de Jos, județul Alba
- Accesul se face direct (auto) din strada de pamant;
  - Descrierea terenului: extravilan ;



- in panta usoara, are o forma poligonala neregulata
- neimprejmuit
- utilitati: terenul nu are utilitati adiacente

Terenul a fost localizat pe baza Coordonatelor Stereo 70 inscise in Planul de amplasament si delimitare a imobilului , pe baza numarului cadastral si pe baza aplicatiei Geoportal.ancpi.ro :





### 3.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este piata terenurilor extravilane, iar aria de piata este localizata la nivelul comunei Craciunelu de Jos si zone apropiate. Pe piata proprietatilor comparabile (ca si amplasament, suprafete si partial ca destinatie) cu cele evaluate, cererea solvabila vine atat din partea persoanelor fizice cat si din partea societatilor comerciale, iar oferta competitiva este formata din persoane fizice si juridice care detin astfel de terenuri.

Natura zonei:

- din punct de vedere edilitar: zona poate fi definita ca fiind in stagnare
- din punct de vedere economic: localitatea poate fi definita ca avand o activitate economica redusa si in stagnare; somajul este mediu, in limitele generale ale judetului Alba; somajul poate evolua spre mediu – ridicat
- afacerile pot inregistra reduceri ale activitatii; afacerile in lichidare pot deveni semnificative
- taxele si impozitele locale sunt uzuale, cu tendinte de crestere

Preturile de echilibru se prezinta astfel:

- a. preturile obtinabile la ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt de 3.500 – 5.000 Eur/hectar;
- b. marjele de negociere sunt intre 5% si 15%;

Oferta de imobile similare este scazuta, cu tendinta de usoara redresare.

Cererea de imobile similare este scazuta, limitata de lipsa posibilitatilor rezonabile de achizitie.

Cumparatorii potentiali solicita amplasamente bune cu utilitati minimale in apropiere.

Echilibrul pietei (raportul cerere/ oferta): Piata este in stagnare.

Tranzacțiile sunt în general medii-reduse, limitate de lipsa posibilităților rezonabile de achiziție și de nivelul mediu al ofertelor comparabile.

### 3.4 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este cea actuală, de teren extravilan – categoria de folosință „neproductiv” conform extrasului de Carte Funciara.

## 4. EVALUARE

Pentru obținerea valorii de piață s-au utilizat următoarele abordări:

- Abordarea prin piață pentru cele două terenuri

### 4.1. Evaluarea terenului – abordarea prin piață, metoda independentă.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute sau care sunt propuse pentru vânzare. Abordarea prin piață mai este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Cercetarea insuficientă de către evaluator a pieței nu este o scuză pentru omisiunea acestei abordări, atunci când există informații disponibile sau când acestea pot fi procurate. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: a) tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; b) tehnicile calitative: analiza

comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri personale. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile - proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate. În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării. Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

*Abordarea prin cost – nu s-a aplicat*

*Abordarea prin venit – nu s-a aplicat*

În ANEXA 1 este prezentată determinarea valorii de piata a imobilului prin metoda comparatiei directe si valoarea de concesionare a acestuia.

#### 5. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

- **1. Valoarea de piata a proprietatii evaluate (fara TVA) este urmatoarea:**

<i>Denumire</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<b>Teren extravilan – 8.800 mp</b>	<b>18.700 lei</b>	<b>3.780 €</b>

**EVALUATOR**  
**Gligor Calin Olimpiu**







# EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	172
Ziua	11
Luna	01
Anul	2013

## A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 70439  
Comuna/Oras/Municipiu: Craciunelu de Jos

### TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	70439	Din acte: 8800; Măsurata: 8800	

## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 70439  
Comuna/Oras/Municipiu: Craciunelu de Jos

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
172 / 11.01.2013	
Act administrativ nr. 35, din 30.10.2012, emis de CONSILIUL LOCAL CRACUNELUL DE JOS, HG 974/2002 Guvernul României	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1 / 1	A1
1 DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CRACIUNELUL DE JOS	

## C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 70439  
Comuna/Oras/Municipiu: Craciunelu de Jos

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

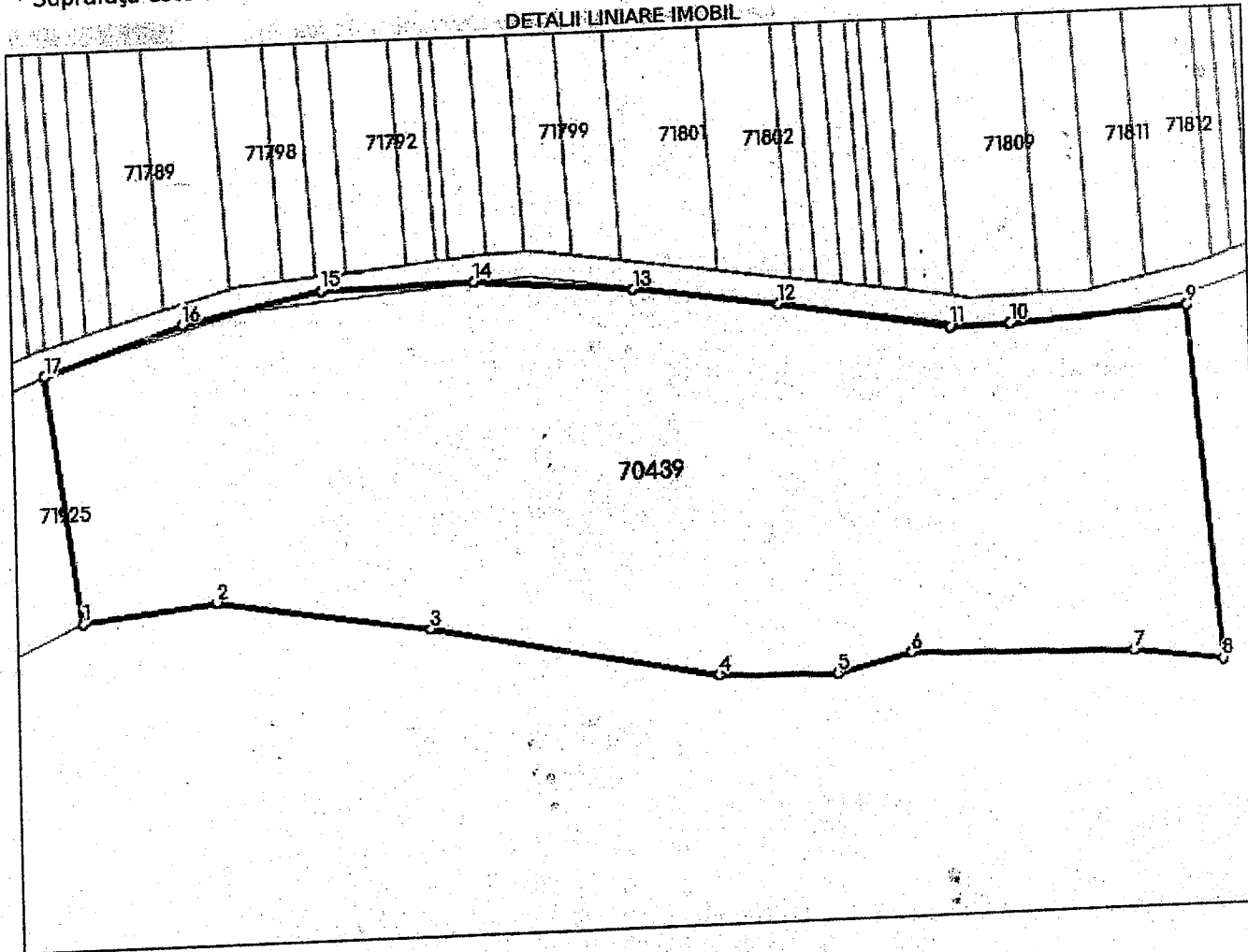
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70439	8.800	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	8.800	-	-	-	Teren neîmprejmuț

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.691
2	3	32.682
3	4	44.836
4	5	17.998
5	6	11.39
6	7	33.911



### Lungime Segmente

1) Valořile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
10	11	9
11	12	26
12	13	22
13	14	24
14	15	23
15	16	22
16	17	22
17	1	38

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
31/01/2013

Data eliberării,  
/ /

**Asistent-registrador**  
DORIN CAMPEAN  
**CIMPEAN DORIN**  
Asistent-registrador  
(semnatura)

**Referent**  
SINGUR  
(parafa și semnatura)

REGISTRARU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
BIROU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
Blaj

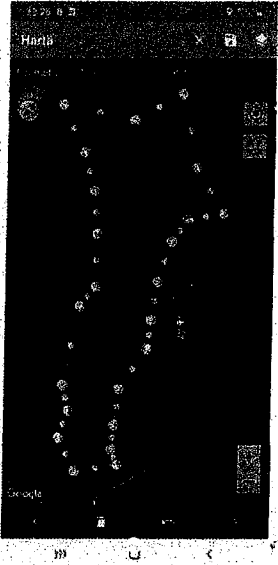
# Comparabila 1

OLX (1) - Bing Teren extravilan Sancel - OLX.ro

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-IDffSvR.html#5ad9136217

Mesaje Contul meu **Adauga anunt nou**

[Inapoi](#) Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Alba / Terenuri - Sancel



**Vanzator**

**Ovidiu**  
Pe OLX din decembrie 2020  
Activ azi la 10:57

**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător**

**Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător**

**Întră în cont / Cont nou**

Suna vânzătorul Trimite mesaj

**Localizare**

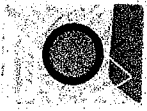
Sancel, Alba

Postat 02 septembrie 2021



Localizare

Sancel, Alba



Postat 02 septembrie 2021

# Teren extravilan

## 35 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Extravilan / Intravilan: Extravilan

### Descriere

Vand teren extravilan in suprafata totala de 8 7 ha.terenul este intabulat cu extrase cf. disponibile si liber de ori ce sarcini. Terenul este situat in comuna Sancel.

ID: 225429573

Vizualizări: 219

Raportează

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

**Ovidiu**  
Pe OLX din decembrie 2020  
Activ azi la 10:57

XXX XXX XXX Arată

### 4.023 EUR/Ha

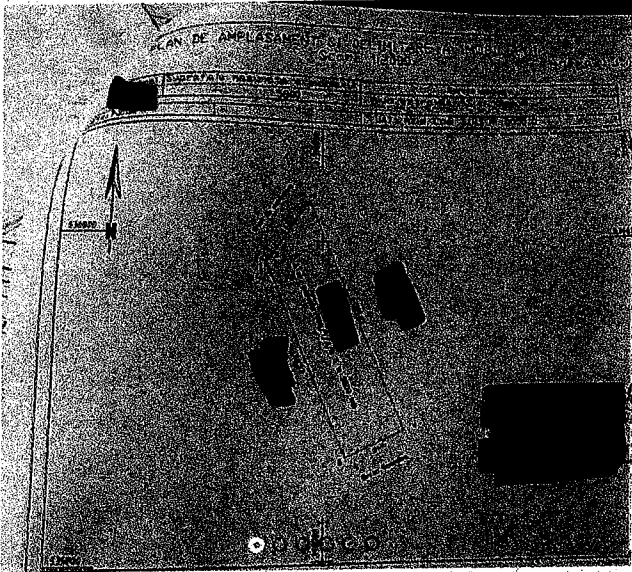
## Comparabila 2

OLX BILA - Bing Teren arabil extravilan in Aiud, z...

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-arabil-extravilan-in-aiud-zcna-kispod-lDey80k.html#ef53000812

Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terene](#) / [Terene in Alba](#) / [Terene in Aiud](#)



**Vanzator**

**Diana**  
Pe OLX din septembrie 2010  
Activ pe 09 septembrie 2021  
[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator](#)

[Intra in cont / Cont nou](#)

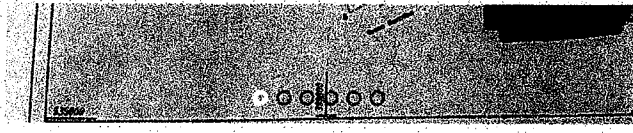
Suna vanzatorul [Trimite mesaj](#)

**Localizare**

**Aiud, Alba**

Postat 08 septembrie 2021

1.391 15 sept 21



Localizare

Aiud, Alba

Postat 08 septembrie 2021

## Teren arabil extravilan in Aiud, zona Kispod

# 10 000 lei

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafața utilă: 5 800 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând teren extravilan, 5800 mp, zona Kispod, in Aiud, Jud. Alba.Terenul are Cf.

ID: 21511494

Vizualizări: 1543

Raportează



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou



**Diana**  
Pe OLX din septembrie 2010  
Activ pe 09 septembrie 2021



XXX XXX XXX

Arata

Scrie mesajul tău

## 3.485 EUR/Ha

# Comparabila 3

New Tab OLX BLAJ, int.search.myway.com Vand teren extravilan Livezile

obcro/d/oferta/vand-teren-extravilan-1DdUYZT.html#ref53000812

Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Alba](#) / [Terenuri - Livezile](#)







**Vanzator**

 **Diana**  
Pe OLX din Iulie 2016  
Activ pe 15 septembrie, 2021

Mei multe anunturi ale acestui vânzător

 **Intra in contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător**

**Intra în cont / Cont nou**

Suna vânzătorul

9:21 AM 7/21/21

Postat 13 septembrie 2021

## Vand teren extravilan

# 4 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Extravilan

(P) Gio: **Descoperă noul gio™ hyper+**

### Descriere

Vand terenuri la poalele muntelui Trascau, in satul Podeni, comuna Moldovenesti, judetul Cluj. Drumul a fost asfaltat la finalul anului 2019. Pentru informatii suplimentare sunati la numarul de telefon: 0258968133-Popa Iacob. Cele aproximativ 2 hectare de terenuri- In 12 parcele extravilan costa 4000 euro.

ID: 205673213

Visualizări: 7285

Raportează

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Livezie,  
Alba

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 16680 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

**84.41** Lei  
Rata lunara

**APLICA ACUM**

2.000 eur/Ha

## Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREEN EXTRAVILAN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]-TVA		35,000	2,021	4,000
	Suprafata [mp]	8,800.00	87,000	5,800	20,000
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		0.40	0.35	0.20
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustata [eur]		-0.012	-0.010	-0.006
	Justificare ajustare	Marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona de piata analizata este in prezent este cuprinsa intre -3% si -10%. S-a ales o marja de negociere de -3% la C1, C2 si C3.			
Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19
	Justificare ajustare	Suprafelele luate in calcul sunt cele descrise in comparabile, cu extragerea din comparabile a suprafetelor cu destinatii similare proprietatii evaluate.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19
	Justificare ajustare	Nu este cazul, nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19
	Justificare ajustare	Nu este cazul, nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19
	Justificare ajustare	Nu e cazul, nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii de plata	Sep-21	Sep-21	Sep-21	Sep-21
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.39	0.34	0.19
	Justificare ajustare	Nu e cazul, piata nu a cunoscut schimbări majore in ultimul an.			
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
7	Localizare	Comuna Craclunelu de Jos , jud. Alba	Zona Sancel , jud. Alba	Zona Aiud , jud. Alba	Zona Livezile , jud. Alba
	Ajustare [%]		0%	-3%	-3%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	-0.01	-0.01
	Justificare ajustare	Se considera ca terenurile comparabile de la C2 si C3 au un potential imobiliar usor mai ridicat decat terenul evaluat. Se aplica ajustari de -3% la C2 si -3% la C3.			
8	Acces	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Acces la un drum de pamant, nu se aplica ajustari.			
9	Topografia	Teren cu usoare denivelari	Teren cu usoare denivelari	Teren cu usoare denivelari	Teren cu usoare denivelari
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustata [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu e cazul, nu se aplica ajustari.			



10	Utilizare	Extravilan , Neproductiv , conform CF	Extravilan , Arabil,pasune	Extravilan Arabil,pasune	Extravilan Arabil,pasune
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul, nu se aplica ajustari.			
11	Suprafata	8.800,00	87,000	5,800	20,000
	Ajustare [%]		234,09%	6,08%	23,40%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,37	0,63	0,97
	Justificare ajustare	Se apreciaza o ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.			
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	0	0	0	0
	Ajustare [%]		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o ajustare de 0.3% pentru fiecare ml diferenta in plus sau minus.			
13	Utilitati	Fara utilitati adiacente	Fara utilitati adiacente	Fara utilitati adiacente	Fara utilitati adiacente
	Ajustare [%]		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se ajusteaza valorile comparabilelor cu (10 eur/m : suprafata totala) de diferenta intre distanta pana la fiecare utilitate a comparabilelor si distanta pana la utilitati a proprietatii subiect.			
13.1	Retea de gaze	Fara utilitati adiacente	Fara utilitate	Fara utilitate	Fara utilitate
	Ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
13.2	Retea de apa	Fara utilitati adiacente	Fara utilitate	Fara utilitate	Fara utilitate
	Ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,00
13.3	Retea electrica	Fara utilitati adiacente	Fara utilitate	Fara utilitate	Fara utilitate
	Ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,00
13.4	Retea de canalizare	Fara utilitati adiacente	Fara utilitate	Fara utilitate	Fara utilitate
	Ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,00
14	Indicatori urbanistici	0			
14.1	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu s-a avut la dispozitie un certificat urbanistic pentru comparabile.			
14.2	CUT		n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu s-a avut la dispozitie un certificat urbanistic pentru comparabile.			
15	Constructii pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul, nu se aplica ajustari.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul, nu se aplica ajustari.			
RELEVANTA COMPARABILELOR	Ajustare NECA [%]		0%	0%	0%
	Ajustare NECA (m)		0,0	0,0	0,0
	Ajustare NECA (m)		0,0	0,0	0,0
	Ajustare NECA (m)		0,0	0,0	0,0
	Ajustare NECA (m)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata [eur/mp]		0,3%	0,3%	0,3%
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	0,43	Valori ajustata acceptata		0,43
	Valoare baza [eur]	5.780	rotunjit		5.780
	Valoare finala [eur]	18.724			18.724
	Data evaluarii:	28.09.2021			
1 EUR=	4.9481				

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSIDER,  
VERTEHEAN GHEORGHE



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL  
CORLA CUI MOREI

Anexa la HCL nr.50/ 14.12.2021

Nr. 2



**Documentatie de atribuire**  
**Vanzare teren extravilan**  
**CF nr.70439 Craciunelu de Jos**  
**Domeniul privat comuna Craciunelu de Jos**