

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.20/2025

**Privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a imobilului teren intravilan
în suprafață de 53 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș,
str. Călărași, nr. 1B, înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.01.2025, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a imobilului teren intravilan în suprafață de 53 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș;

Analizând:

- Cererea dlui. Gatea Tenie, înregistrată sub. nr. 19672/21.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului aferent construcției proprietate personală;

- Contractul de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017, titular Gatea Tenie;

- Actul adițional nr. 2/2024;

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032257, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 70671 Sebeș;

- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.

- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune;

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.3268/21.01.2025;

Având în vedere raportul de specialitate comun nr. 3349/21.01.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociației de Proprietari și Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, raportul de specialitate nr.3646/22.01.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare și raportul de specialitate nr.3647/19/23.01.2025 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.54/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.60/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile art. 364 alin. (1), (2) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare:

“ART. 364

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

În temeiul prevederilor:

- Art. 354 și 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;
- Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

- Art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp. aferent imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp. aferent imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu respectarea prevederilor Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilului teren situat în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 81032257, în vederea vânzării, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Vânzarea prin valorificarea dreptului de preemțiune de la art. 1 se face cu prețul de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după achitarea integrală a prețului de vânzare.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Sebeș să semneze contractual de vânzare cumpărare.

Art.6. Contractul de închiriere nr. 23/17296/08.05.2017, va înceta, numai după vânzarea efectivă a terenului care face obiectul vânzării.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspund Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociației de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- dlui. Gatea Tenie, Municipiul Sebeș, str. Parângului, nr. 14.

Sebeș la 30.01.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Popa Dumitru Emil

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	19
Pentru	16
Împotrivă	-
Abțineri	3
Neparticipare la vot	-

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp.
afereant imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș,
str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș

Capitolul I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenul în suprafață de 53 mp. este situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B și reprezintă terenul afereant construcției proprietatea d-lui. Gatea Tenie, construcție edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 31/1616/1993 și nr. 224/2002, iar certificatul de atestare a edificării construcției a fost eliberat cu nr. 886/2007.

Terenul este înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș – domeniul privat, cu nr. de inventar 81032257 și valoarea de 24.500 lei.

Capitolul II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar și juridic.

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”, iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129 alin. (6) lit. b) din același act normativ ”Consiliul Local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”

- potrivit art. 363 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- în conformitate cu dispozițiile art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului afereant construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Sebeș prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului vândut (teren ocupat de construcții), taxe și impozite.

3. Motivația pentru componenta juridică:

- reglementarea situației juridice a terenurilor afereante construcțiilor, în sensul intrării acestora în proprietatea deținătorilor construcțiilor (la fel ca terenul afereant apartamentelor), ținând cont că acesta nu este necesar unei extinderi a domeniului public;

- acest teren nu este necesar municipiului fiind ocupat de o construcție proprietate privată a cetățeanului.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Valoarea rezultată din raportul de evaluare, care este și valoarea de inventar, a terenului în suprafață de 53 mp, este de 24.500 lei.

Deoarece, la valoarea propusă de evaluator se va adăuga cheltuielile făcute în vederea vânzării (documentație topo-cadastrală și raport de evaluare), valoarea de vânzare a imobilului teren în suprafață de 53 mp. este de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este directă fiind îndeplinite condițiile art. 364 alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ”în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică de către un notar public, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

CAP. V. CONCLUZII

Domnul Gatea Tenie deține în prezent în chirie acest teren fiind titularul Contractului de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017. Închirierea terenului s-a făcut succesiv încă din anul 2007, data edificării construcției, contractul fiind valabil până la data de 12.11.2025.

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

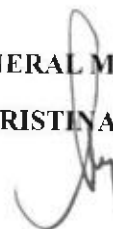
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL POPA DUMITRU-EMIL



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA



Anexa 2 la HCL 20 / 2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

CF 70671 Sebeș

mun. Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș

DECEMBRIE 2024

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 70671 Sebeș, nr. cad. 70671 – curți construcții intravilan – 53 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș Domeniul Privat, în scopul vânzării de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul 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 din str. Călărași.

Terenul este situat în într-o zonă mixtă, cu case de locuit și blocuri de apartamente, dar și spații comerciale. În prezent zona este în stagnare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspekția a fost efectuată în data de 11.12.2024 din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant.

Conform celor constatate în urma inspekției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la limita de proprietate).

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 destinat).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 11 decembrie 2024 o valoare de piață de:

V = 24.500 lei (douăzecișipatru mii cincisute lei)

echivalent **4.929 euro** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

pentru terenul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

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

ALBA IULIA

13.12.2024

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 reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor. În plus certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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 (SEV), 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 niciunei 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 client.

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.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinat).
- Evaluatorul nu are nicio 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 niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun 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.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida sau realiza documentații topografice sau certificări de suprafețe. Datele 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 informațiile 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 distribuție 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** amplasat în Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, jud. Alba, în zona centrală a localității, având suprafața de 53 mp cu front de 3,87 m. Terenul este plan și are formă neregulată.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea terenului de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Sebeș Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior. Clădirea edificată pe terenul evaluat nu face obiectul prezentei evaluări.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile 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 destinat.

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 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2024, data evaluării fiind 11.12.2024, iar data raportului 13.12.2024.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9709 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 în data de 11.09.2024, din partea proprietarului terenului nefiind niciun reprezentant. 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 și 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 client, 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 nicio 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

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, jud. Alba, în zona centrală a localității, având suprafața de 53 mp cu front de 3,87 m. Terenul este plan și are formă neregulată.

2.1.2. Accesul

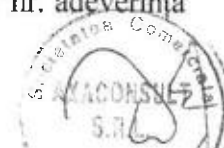
Accesul la proprietate se poate face din str. Călărași (drum asfaltat).

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la limita de proprietate). Starea fizică a rețelelor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 70671 Sebeș, nr. cad. 70671 – curți construcții intravilan – 53 mp, nr. cad. 70671-C1 – Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 53 mp, Sifonărie, magazin ambalaje și grup sanitar, cu regim de înălțime P, edificată în anul 2007, suprafața desfășurată 53 mp; proprietar Municipiul Sebeș Domeniul Privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. **adeverință**



nr. 78294 din 11.09.2024 emis de Mun. Sebeș, act administrativ nr. HCL nr. 229 din 29.08.2024 emis de Consiliul Local al Mun. Sebeș, înch. nr. 21472/25.09.2024 și Gatea Tinie în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act autorizație pentru construcție de lucrări nr. 31-1616-1993 și nr. 224-2002 emis de Primăria Municipiului Sebeș (și a certificatului de atestare a edificării construcției nr. 886-2007), înch. nr. 2189/14.03.2007.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior. Clădirea edificată pe terenul evaluat nu face obiectul prezentei evaluări.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile 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 destinat.

2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

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 Municipiului Sebeș, 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 revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile defintorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone comercial-rezidențiale, cu blocuri de apartamente și case de locuit unifamiliale, dar și spații comerciale. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că pe teren este edificată o construcție comercială ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație comercială sau rezidențială din zonele centrale sau mediane ale localității Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifică se definește ca fiind piața terenurilor comerciale intravilane amplasate în zonele centrale sau mediane ale municipiului Sebeș.

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 municipiului Sebeș este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- administrația locală;
- 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 neelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a condus către un număr redus de tranzacții efectuate, valorile posibil de obținut fiind de multe ori greu de estimat în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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

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

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



Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca și putere de cumpărare.

Pentru proprietățile de tip teren din micile orașe 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 zonele respective;
- 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 Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri intravilane. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (magazine, locuințe individuale, de tip duplex sau chiar blocuri de locuințe).

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, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare relativ mari.

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere 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 revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.



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 libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 70-100 euro/mp.

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 imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului cu destinație comercială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – zona de amplasare este una mixtă comercial-rezidențială, în zonă fiind edificate construcții rezidențiale și comerciale;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă au permis edificarea unei construcții cu destinație comercială;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții comerciale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea comercială este cea mai favorabilă.

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 acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenurile *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- 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 de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Municipiului Sebeș;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

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

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 are suprafața de 53 mp, cu front de 3,87 m, amplasat în zona centrală a localității, are formă neregulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la limita de proprietate), accesul fiind posibil din str. Călărași (drum asfaltat).

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 analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea *de evaluat*.



Premisa 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 terenurile „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	Str. Călărași	str. M. Kogălniceanu	str.M.Sadoveanu	str. Aviator Olteanu
Data	dec.24	dec.24	dec.24	iun.11
Suprafața (mp)	53	3249	500	187
Preț de vânzare (eur/mp)		73	76	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		73,00	76,00	67,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		73,00	76,00	67,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		73,00	76,00	67,50
Condițiile pieței	dec.24	dec.24-ofertă (-10%)	dec.24-ofertă (-10%)	28.06.2011 - tranzacție (executare silită) (25%)
Ajustări		-7,30	-7,60	16,88
Preț ajustat		65,70	68,40	84,38
Localizare	Str. Călărași	Mai slab (15%)	Mai slab (20%)	Similar (0%)
Ajustări		9,86	13,68	0,00
Preț ajustat		75,56	82,08	84,38
Formă	Neregulată	Dreptunghi (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-3,78	-4,10	-4,22
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	53 mp, front 3,87 m	3.249 mp, front 26 m (20%)	565 mp, front 22 m (10%)	200 mp, front 20 m (10%)
Ajustări		15,11	8,21	8,44
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		86,89	86,19	88,60
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el., apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		86,89	86,19	88,60



Cea mai bună utilizare	Comercial	Comercial- Rezidențial (5%)	Rezidențial (10%)	Comercial- Rezidențial (5%)
<i>Ajustări</i>		4,34	8,62	4,43
<i>Pret ajustat</i>		91,23	94,81	93,03
Ajustare totală netă		18,23	18,81	25,53
% Ajustări nete		24,97%	24,75%	37,82%
Ajustare totală brută		40,39	42,21	33,97
% Ajustări brute		55,33%	55,54%	50,33%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele A și B au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere); comparabila C, tranzacționată în 2011 a fost ajustată cu 25% datorită creșterii pieței imobiliare în intervalul de timp de la data tranzacției;
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu 15%, iar comparabila B a fost ajustată cu 20%, acestea fiind amplasate în zone mai slab cotate (str. M. Kogălniceanu, respectiv str. Mihail Sadoveanu) decât zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -5% deoarece au forme regulate, spre deosebire de terenul evaluat care are formă neregulată;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele și subiectul au topografie plană;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu 20% comparabila A și cu câte 10% comparabilele B și C care au suprafața mai mare și raportul laturilor mai puțin favorabil decât terenul evaluat;
 - la acces: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul evaluat având acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări deoarece comparabilele și subiectul au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: s-au ajustat cu câte 5% comparabilele A și C care au utilizare comercial-rezidențială și cu 10% comparabila B care are utilizare rezidențială, față de terenul evaluat care are ca cea mai bună utilizare de teren comercial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 93,03 euro/mp, echivalent 462,44 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 462,44 \text{ lei/mp} \times 53 \text{ mp} = \mathbf{24.509 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = \mathbf{245.509 \text{ lei}}$$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora 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 este de circa:

V = 24.500 lei (douăzecișipatru mii cinci sute lei)

echivalent **4.929 euro** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în raport și anexele acestuia.

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 este situat în zona centrală a localității;
- clădirea edificată pe terenul evaluat nu face obiectul prezentei evaluări;
- 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 prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia, str. N.Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2024, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia 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:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- 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 (ipoteци 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;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

Personalul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.




ANEXE

Comparabila A

2024 unsted / Maconu (2) X Luce Alba Terenuri - C&A X 2.046 m² teren de vanzare X Casa

Stona.ro - oferta teren de vanzare in sebes din micul bogdan ceanu comision C&A (2) (117)

Mapa de vanzare



Revan Hudros
Agent de terenuri
0727 08 843

Sunt interesat în acest teren de vanzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

237 177 € (12 €/m²)

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Tip teren	terit.	5,62
Localitate	urban.	
Suprafata totala	supraf.	2.046 m ²
Dimensiuni		
Curtea		
Tip constructii	actuale	
Mentorat		

Căutați

5°C Cloudy ROU

2024 unsted / Maconu (2) X Luce Alba Terenuri - C&A X 2.046 m² teren de vanzare X Casa

Stona.ro - oferta teren de vanzare in sebes din micul bogdan ceanu comision C&A (2) (117)

Mapa de vanzare

Teren de vanzare

Tip teren	terit.	5,62
Localitate	urban.	
Suprafata totala	supraf.	2.046 m ²
Dimensiuni		
Curtea		
Tip constructii	actuale	
Mentorat		
Telex	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> umiditate <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> apa caldă 	
Tip constructii	agentia	

Descriere

Teren de vanzare in zona de urbanizare noua.

Suprafata totala: 2.046 m²

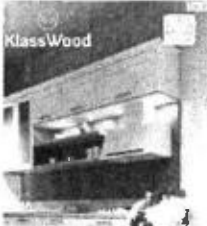
Descrierea terenului este in concordanta cu planul cadastral.

Terenul este situat in zona de urbanizare noua, in apropierea drumului national si a drumurilor comunale. Este un teren plat, cu o curtea curata si un acces bun la drumurile comunale.

Este un teren de vanzare ideal pentru construirea unei case sau a unui business.

Mai puțin

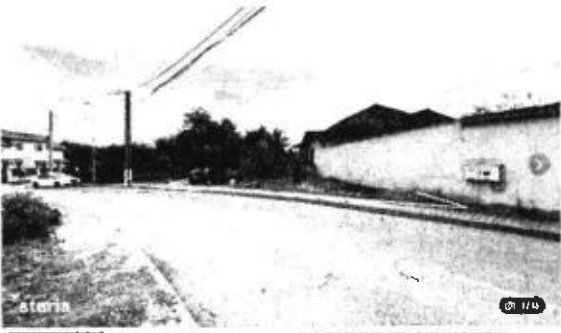
KlassWood




Comparabila B

stona.ro.ro oferta teren 500 mp de vanzare in debas drumul pe strada cu comision 0-100% Vitrol

inapoi la lista Distribuie Salvaaza




38 000 €

Teren de vanzare


Suprafata	500 m ²
Tip teren	urban
Localitate	urbana
Suprafata utila	500 m ²
Dimensiuni	
Cand	nu
Telex	urban
Mapa	
Telex	
Mapa	
Telex	
Mapa	
Telex	
Mapa	

Trimiti mesajul

Mese lemn masiv



Mese lemn masiv



Mese lemn masiv

USD/EUR 0.21%

stona.ro.ro oferta teren 500 mp de vanzare in debas drumul pe strada cu comision 0-100% Vitrol

inapoi la lista Distribuie Salvaaza

38 000 €

Teren de vanzare

Suprafata	500 m ²
Tip teren	urban
Localitate	urbana
Suprafata utila	500 m ²
Dimensiuni	
Cand	nu
Telex	urban
Mapa	
Telex	
Mapa	
Telex	
Mapa	

Descriere

Proiectant: ...

Tipul de vanzare: ...


Tipul de teren: ...

Suprafata utila: ...


Prezenta: ...

Mapa publică

Mese lemn masiv




Mese lemn masiv



Mese lemn masiv bucatarie

ClassWood

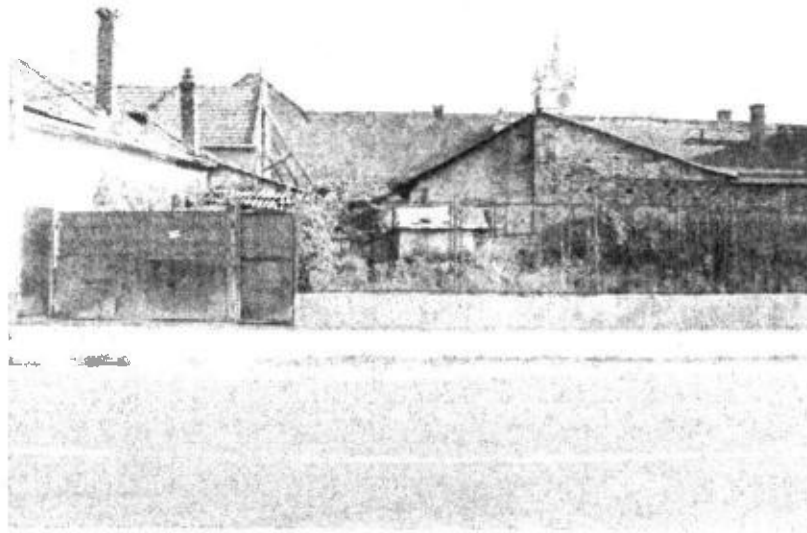


Mese lemn masiv bucatarie

Heavy traffic



Comparabila C



Amplasare: Str. Aviator Olteanu

Caracteristici: suprafață 187 mp, front 18,50 m, topografie plană, formă dreptunghiulară

Data tranzacție: 28 iunie 2011

Preț tranzacție: 53.158 lei, rezultând circa 67,50 euro/mp

Alte comparabile

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled 'Terenuri' and the address bar shows a URL from 'publi.ro'. The website header includes the 'publi.ro' logo and navigation options like 'Terenuri', 'Vand teren', and 'Caut teren'. The main content area displays a listing for a plot of land with the following details:

- Teren intravilan**
- 88 EUR /mp**
- Descriere:** Vand teren intravilan in Sebes Strada Piatarului zona liniștită și în plină dezvoltare cu utilități în apropiere Terenul are 504 m pătrat cu deschidere 25 m drum ideal pentru construcție. Mai multe detalii în numărul afișat. Prețu este ușor negociabil.
- Contactează vânzătorul:** S.O.R. S.R.L. Strada Piatarului Sebes Sibiu 511000
- Anunțuri recomandate:** Three small thumbnail images of other real estate listings.

The browser's taskbar at the bottom shows the date 'Cămin' and system tray icons for weather (5°C Cloudy), volume, and network. The system language is set to 'ROU'.



storia.ro oferta teren de vanzare in sebes drumul petestului - comion G - DzeN5Ehmi

81 510 €

Teren de vanzare

Tip teren	rezervat
Localitate	
Suprafata utila	210 m ²
Destinatie	
Cant	
Parcarea	81510
Imposibilitati	camp de fotbal

81 510 €

Mese lemn masiv

Plătește-ți online factura Digi!

15 min delay on Knez...

storia.ro oferta teren de vanzare in sebes drumul petestului - comion G - DzeN5Ehmi

81 510 €

Teren de vanzare

Tip teren	rezervat
Localitate	
Suprafata utila	210 m ²
Destinatie	
Cant	
Parcarea	81510
Imposibilitati	camp de fotbal
Alte servicii	<ul style="list-style-type: none"> www.112.ro 112 112.ro 112.ro
Tip vanzare	apart

81 510 €

Mese lemn masiv

Plătește-ți online factura Digi!

15 min delay on Knez...





Teren de vanzare in Setos 14000 Mp

700 000 € 50 €/m²

Sabos, Alba

Teren de vanzare

14000 m²

Teritoriu:	Urban
Locatie:	Urban
Suprafata utila:	14000 m ²
Dimensiuni:	
Car:	
Tip activ:	Urban
Interactiv:	

Razvan Hadrisa
Agent imobiliari
0727 016 535

7500000

14000

14000

Sunt interesat de aceasta teren de vanzare si as dori sa stiu mai multe detalii. Astept o raspuns rapid. Multumesc.

7500000

Trimite mesajul



Mese lemn masiv



Mese lemn masiv

700 000 € 50 €/m²

Sabos, Alba

Teren de vanzare

14000 m²

Teritoriu:	Urban
Locatie:	Urban
Suprafata utila:	14000 m ²
Dimensiuni:	
Car:	
Tip activ:	Urban
Interactiv:	

- Media
- @ gsk
- @ wendishair
- @ kankapost
- @ gploum3

7500000



Mese lemn masiv



Mese lemn masiv

Mese lemn masiv bucatarie



7500000




KlassWood



publi.ro

Teren intravilan 3036 mp utilitat pe teren
Acces auto Sebes Alba 149.999 €



TABOO.ro
050823823

Contactează vânzătorul

Distribue anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului 3036 m²

Front strada 12

Nivelul terenului 1


Descriere

Vrei să investești într-un teren? Sau vrei să îți construiești casa ta?

TABOO Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan de 3036 mp cu acces auto, situat în Municipiul Sebes.

publi.ro

Teren intravilan 3036 mp utilitat pe teren
Acces auto Sebes Alba 149.999 €



TABOO.ro
050823823

Contactează vânzătorul

Distribue anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului 3036 m²

Front strada 12

Nivelul terenului 1

Descriere

Vrei să investești într-un teren? Sau vrei să îți construiești casa ta?

TABOO Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan de 3036 mp cu acces auto, situat în Municipiul Sebes.

Terenul se află într-o zonă liniară cu case rezidențiale și are o deschidere de 12 m la drum iar lungimea de 175 m.

Utilități - apă, curentul, gaze și canalizarea sunt de proprietate.

Accesul la teren se face pe un drum asfaltat cu lățimea de 6 m.

În partea din față acesta e cladire și o supra pe teren dar are o vecinătate considerabilă și este într-un stadiu avansat de delanorare iar la cerere se pot demola ca să ramana doar terenul liber.

Terenul este plan fara inclinatie și se poate pune la dispozitie un extras CF și certificatul de urbanism.

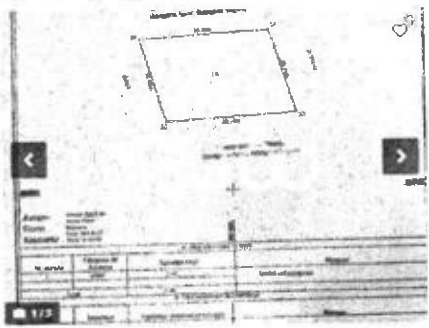
Acest teren se află într-o zonă foarte buna de case avand in vedere dezvoltarea imobiliară din zonă.

Pret 149.999€
Cod ofertă / ID: P21722
Sună-ne acum la 0508238232 și aște dătați despre această proprietate de vânzare din Sebes dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine



publi.ro

Teren 2186 mp in zona Industriala de vanzare in Sebes 109 300 EUR



Specificatii

Suprafata terenului: 2186 mp
 Front stradal: 70
 Numar fonduri: 1

Descriere


Vand teren intravilan industrial situat intr-o zona strategica, cu acces facil și grad ridicat de ocupare urbanistica

Caracteristici: Suprafata terenului este de 2186 mp, avand un grad de ocupare de

5°C Cloudy 5:00 ROU

publi.ro

Teren 2186 mp in zona Industriala de vanzare in Sebes 109 300 EUR



Specificatii

Suprafata terenului: 2186 mp
 Front stradal: 70
 Numar fonduri: 1

Descriere

Vand teren intravilan industrial situat intr-o zona strategica, cu acces facil și grad ridicat de ocupare urbanistica

Caracteristici: Suprafata terenului este de 2186 mp, avand un grad de ocupare de 80%. Terenul este ideal pentru proiecte industriale, depozite, hale de productie sau alte activitati comerciale. Regim de inaltime obtinut prin PUZ este de P+1+M și inaltimea maxima a constructiilor de 12 m.

Utilitati: apa, electricitate.
 Accesibilitate: drum public pietonal, latimea de 7 m la 50 m fata de gata de DJ 126. Curcior asfaltat. Aducat de la Crăstie - Sibiu se afla la 250m de teren, acesta fiind vizibil din autostrada.
 Topografie: Teren drept, potrivit pentru constructii rapide.
 Zona: Zona industrială a șosei Crăstie, aproape de hale de producție, celelalte evenimente, se află firme din diverse domenii de activitate reprezentante auto.

Avantaje

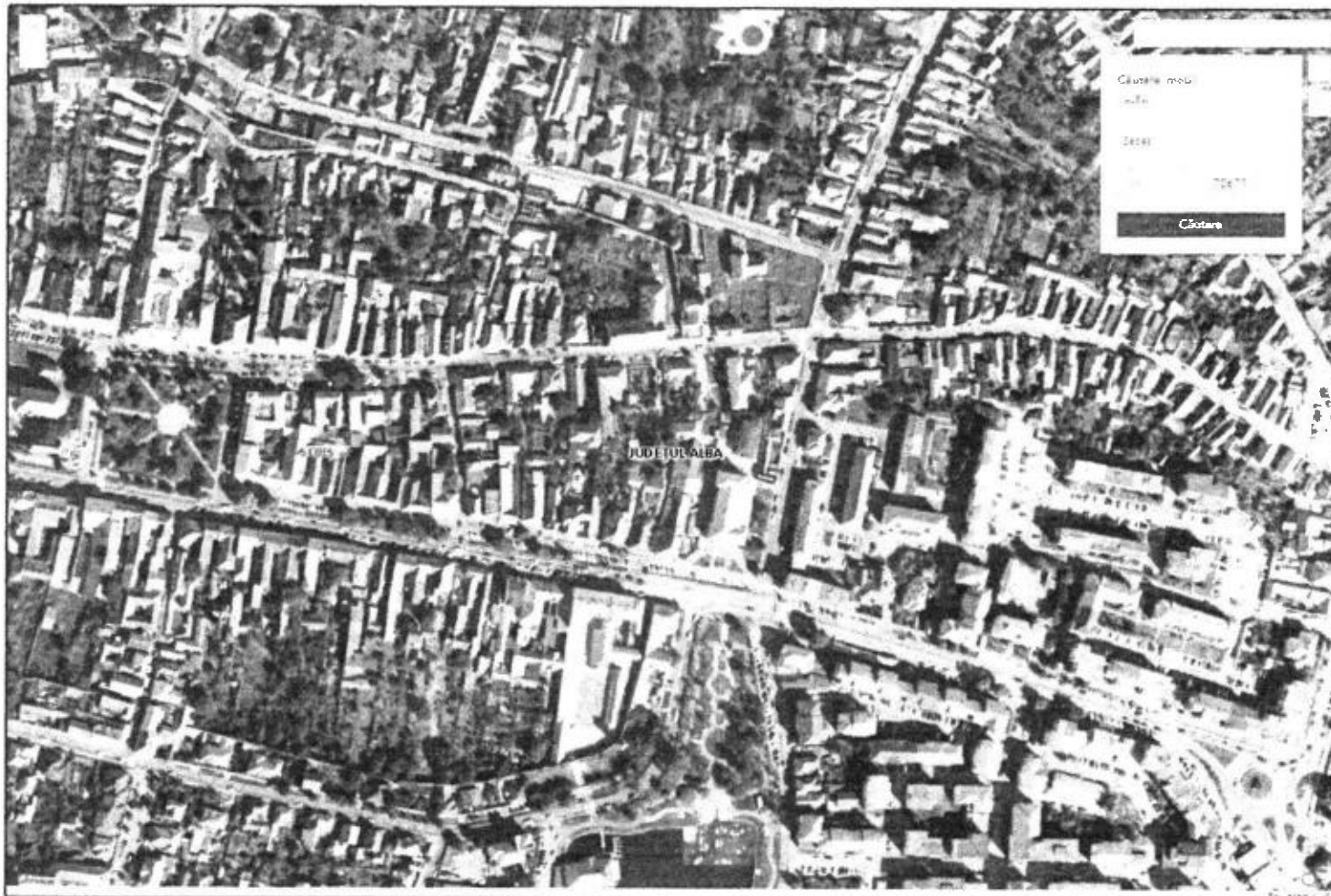
Poziționare excelentă pentru afaceri industriale și logistice.
 Grad de ocupare urbanistică ridicat, optimizând utilizarea terenului.
 Acces rapid la rutile de transport și infrastructură principală.
 Potențial ridicat pentru dezvoltare industrială.

Pret: 109 300 EUR. Pentru detalii suplimentare sau vizionare, vă rog să mă contactați!
 Oportunitate excelentă pentru investiții!

5°C Cloudy 5:00 ROU



Amplasare în zonă CF 70671



Amplasare în zonă CF 70671





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 70671 COPIE

Carte Funciară Nr. 70671 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 26304 Sebeș
Nr. cadastral vechi: 2815

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Str CALARASI, Nr. 1B, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70671	53	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidarie

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70671-C1	Loc. Sebeș, Str CALARASI, Nr. 1B, Jud. Alba	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 53 mp; Sifonarie, magazie ambalaje si grup sanitar, cu regim de inaltime P, edificata in anul 2007, suprafata desfasurata 53mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2189 / 14/03/2007 Contract De Donatie nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 ⇒ STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 26304 Sebeș)	A1
B2 drept de administrare operativă ⇒ SFATUL POPULAR AL ORAȘULUI SEBEȘ , înch 321 și 358/1962 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 26304 Sebeș)	A1
Autorizatie Pentru Constructie De Lucrari nr. 31-1616-1993 și nr 224-2002 emis de Primăria Municipiului Sebeș (și a certificatului de atestare a edificării construcției nr 886-2007); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GATEA TINIE	A1.1
21472 / 25/09/2024 Act Administrativ nr. adeverinta nr. 78294, din 11/09/2024 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. HCL nr. 229, din 29/08/2024 emis de Consiliul Local al Mun. Sebeș; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, domeniul privat	A1
B5 se notează faptul că imobilul de sub A1 este situat în intravilanii localității	A1, A1.1
B6 se notează adresa imobilului de sub A1 ca fiind: Sebeș, Str CALARASI, Nr. 1B	A1, A1.1
B7 se actualizează datele tehnice ale construcției C1 în sensul că se înscrie suprafața construită la sol ca fiind de 53 m.p.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



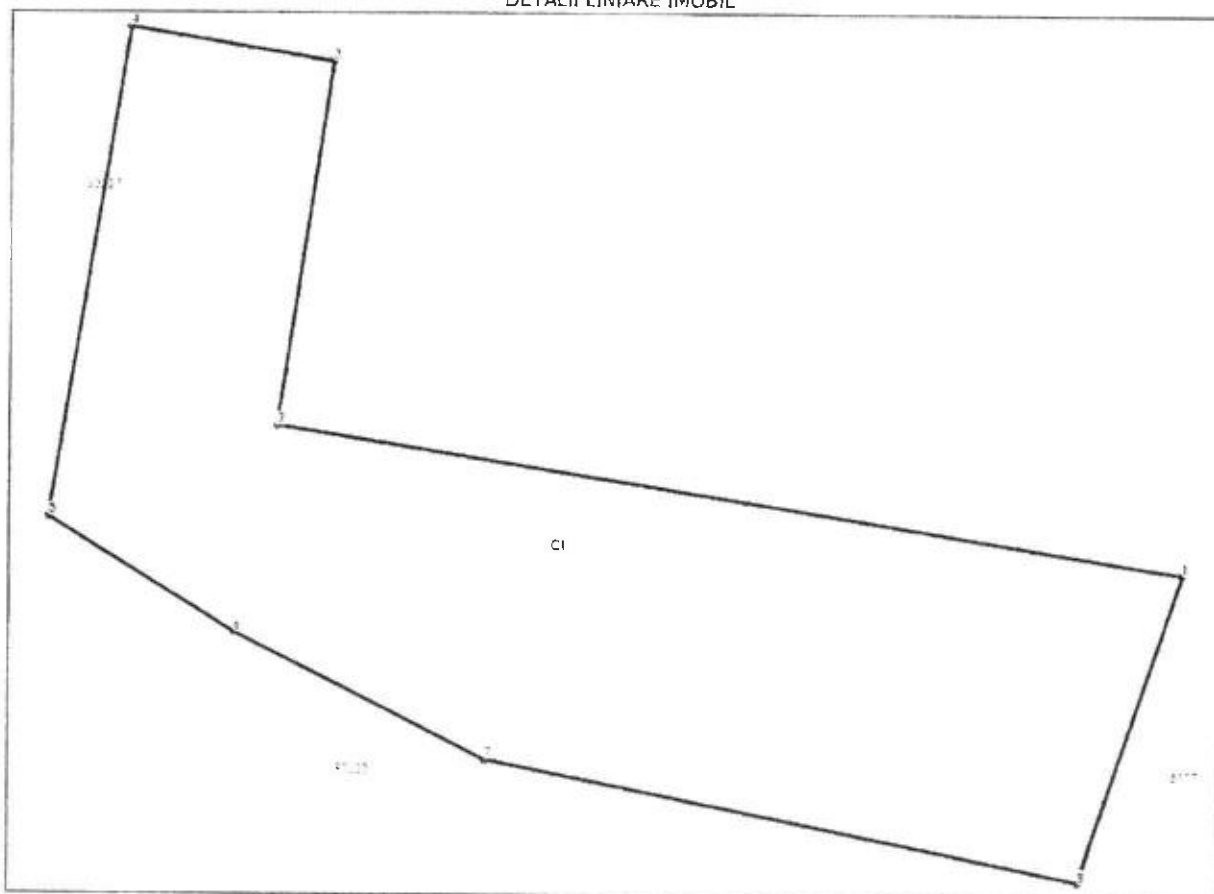
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70671	53	Imobil împrejmuit cu gard din zidarie

* 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	curti constructii	DA	53	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70671-C1	construcții industriale și edilitare	53	Cu acte	Nr. niveluri: 1; 5, construită la sol. 53 mp; Sifonarie, magazie ambalaje și grup sanitar, cu regim de înălțime P, edificată în anul 2007, suprafața desfășurată 53 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.948
2	3	4.327
3	4	2.441



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	5.85
5	6	2.616
6	7	3.353
7	8	7.231
8	1	3.874

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

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

Neutilizabil în circuitul
Civil



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL POPA DUMITRU-EMIL



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA