

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.69/2026**

**Privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilului spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1 aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 26.03.2026, ora 14,00;

Luând în dezbateri proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilului spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1 aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Cererea nr. 2113/16.01.2026, formulată de Colibri Tour SRL prin care se solicită cumpărarea imobilului închiriat, situat în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3;
- Extras CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș;
- Fișă obiect patrimoniu nr. inv.10099 și valoarea de 94.193,00 lei;
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilului spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1 aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L înregistrat la primăria Municipiului Sebeș sub nr. 9942/16.02.2026;
- 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, modificată prin H.C.L. nr. 116/2021;
- Referatul de aprobare nr.18807/18.03.2026 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun cu nr.18810/18.03.2026 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și raportul de specialitate nr.18989/20.03.2026 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.211/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.217/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Potrivit:

- Legea 82/1991 a Contabilității republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 292 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor 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, prin procedură de licitație publică, a imobilului spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, constituit în Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** 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 spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, în vederea vânzării, conform Anexei nr. 2 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilul spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, conform Anexei nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat în Documentația de atribuire aprobată la Art. 3.

**Art.5.** Se aprobă prețul minim de pornire la licitație, după cum urmează:

- imobil spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, înscris în CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U1, în suprafața utilă de 38,26 mp, compus din o cameră, cote părți comune de 2232/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota de teren aferent de 2919/67100, **este de 95.600 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

**Art.6.** Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art. 3, în următoarea componență:

- 1) Lupu Ovidiu..... (consilier local).....Președinte;
  - 2) Milea Aurel.....(funcționar public).....membru;
  - 3) Lazăr Maria .....(funcționar public).....membru;
  - 4) Costea Mihai .....(funcționar public).....membru;
  - 5) Membru reprezentant ANAF (funcționar public).....membru;
- Secretar comisie.....Oltean Mirela

Membri supleanți:

- 1) Alisie Crina.....(consilier local);
  - 2) Bunea Ionel.....(funcționar public);
  - 3) Decean Cristina.....(funcționar public);
  - 4) Bișboacă Vasile .....(funcționar public);
  - 5) Membru reprezentant ANAF.....(funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă)..... Cipcigan Patricia

**Art.7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

**Art.8** 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
- persoanelor nominalizate la art. 5
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeș

**Sebeș la 26.03.2026**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, SIMU MARIA ISABELA**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș**  
**VLAD CRISTINA ELENA**

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	1

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilului spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș**

**1. Date generale privind imobilul**

- Adresă: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, jud. Alba;
- Categoria de folosință: spațiu comercial;
- CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U1;
- Suprafață: 38,26 mp
- Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș.

**2. Situația actuală a imobilului care face obiectul vânzării**

Imobilul are destinația de spațiu comercial și este în prezent:

- închiriat, până la data de 31.03.2026 de Colibri Tour SRL, din anul 2011;
- stare tehnică: necesită reparații;
- venituri generate: 1.529,69 lei pe lună.

**3. Motivele care justifică oportunitatea vânzării**

Vânzarea imobilului este oportună din următoarele considerente:

1. **Reducerea cheltuielilor** – Eliminarea costurilor de întreținere, reparații și administrare.
2. **Generarea de venituri la bugetul local** – Obținerea unei sume consistente din valorificarea activului.
3. **Stimularea mediului de afaceri local** – Posibilitatea dezvoltării unei activități economice de către investitorul privat.
4. **Necesitatea finanțării altor investiții prioritare** – Fondurile obținute pot fi direcționate către proiecte de interes public.

**4. Modalitatea de vânzare:**

- Licitație publică

**5. Baza legală a vânzării**

- Art. 292 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, modificată prin H.C.L. nr. 116/2021;

**6. Valoarea de inventar** al imobilului este de 94.193,00 lei.

**Valoarea de vânzare** al imobilului, rezultat din raportul de evaluare este de 89.883,00 lei.

Valoarea raportului de evaluare este de 1.331,00 lei. Astfel, se propune **prețul de vânzare al imobilului**, la care este inclus și valoarea raportului de evaluare, rezultând o valoare de 95.600,00 lei.

**7. Analiza oportunității**

- Avantaje pentru UAT:

- încasarea unei sume certe la bugetul local, superioară veniturilor obținută din chirie;
- reducerea cheltuielilor de administrare a având în vedere că imobilul are o vechime considerabilă, fiind construit în anul 1890 și necesită lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
- eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.
- Impact bugetar:
  - venit unic și imediat la bugetul local;
  - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
  - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a imobilului

## **8. Impactul economic și social**

### **8.1. Impact economic**

- Creșterea veniturilor la bugetul local;
- Posibile investiții ulterioare în zonă;
- Crearea de locuri de muncă.

### **8.2. Impact social**

- Creșterea atractivității comerciale.

## **9. Prețul minim de pornire a licitației**

- 95.600,00 lei;

**10. Procedura de atribuire a contractului de vânzare** este licitația publică (cu oferta în plic închis), criteriul de atribuire fiind „cel mai mare preț oferit”.

**11. Termenul estimat de finalizare a procedurii** este de 3 luni, calculate de la data adoptării hotărârii de aprobare a vânzării imobilului.

## **12. Concluzii**

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că vânzarea, prin procedură de licitație publică, a imobilului – spațiu comercial situat în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, este oportună și justificată din punct de vedere economic, juridic și administrativ.

Se propune inițierea procedurilor legale pentru aprobarea vânzării prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**CONSILIER LOCAL SIMU MARIA ISABELA**

**SECRETAR GENERAL/MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**VLAD CRISTINA ELENA**

*Adresa nr. 2 la HCL 69/2026*

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliară „SPAȚIU COMERCIAL”

**Adresa:** Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Aiba

**Proprietar:** Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

**Solicitant:** Municipiul Sebeș

**Destinatar:** Consiliul Local al Municipiului Sebeș

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

**- Februarie 2026 -**

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, având nr. inv. 10099, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat este un spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, situat la parter în imobil de tip P+E. Terenul aferent spațiului este în cotă parte de 29,19/671 mp.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, având nr. inv. 10099, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, este de:

**218.400 lei, echivalent 42.879 euro**

la cursul valutar de 5,0934 lei/EUR, valabil la 13.02.2026

din care:

$V_{\text{investiții realizate de către chiriaș}} = 128.517 \text{ lei}$

$V_{\text{spațiu comercial exclusiv investiții}} = 89.883 \text{ lei echivalent } 17.647 \text{ euro}$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valorile menționate nu includ TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA  
13.02.2026

Evaluator:



## CUPRINS

### SINTEZA EVALUĂRII

### CUPRINS

### CERTIFICARE

#### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea proprietarului
- 1.3 Dreptul de proprietate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului.
- 1.7 Standardele aplicate
- 1.8 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)
- 1.9 Clauza de nepublicare
- 1.10 Responsabilitatea față de terți
- 1.11 Ipoteze ipoteze speciale

#### 2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai buna utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări in evaluare
  - 2.5.1 Abordarea prin comparații
  - 2.5.2 Abordarea prin venit

#### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1 Rezultatele evaluării
- 3.2 Opinia evaluatorului

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul  
Fotografii  
Oferte și surse de informare  
Documente



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, având nr. inv. 10099, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, clădire descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Sebeș**, în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.2 Prezentarea proprietarului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

### 1.3 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – 1 cameră, suprafață utilă 38,26 mp, cote părți comune 2232/51298, cote teren 2919/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 73 din 23.04.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, înch. nr. 7561/12.06.2015.

Asupra imobilului este notat contract de închiriere, înregistrat sub nr. 16/10365/29.03.2011 la Primăria Municipiului Sebeș și act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș, încheiat între Municipiul Sebeș în calitate de locator și SC Colibri Tour SRL în calitate de locatar, încheiat pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.04.2011, act administrativ nr. contract de închiriere înregistrat sub nr. 16/10365 la Primăria Municipiului Sebeș din 29.03.2011 (act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011 înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș), înch. 10764/11.08.2014.

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

### 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.



Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

### 1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 13.02.2026, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 04.02.2026 în prezența reprezentanților chiriașului.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2026. Data evaluării este 13.02.2026.

### 1.6 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0934 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

### 1.7 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### 1.8 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- 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 din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: copie extras CF, fișa mijlocului fix;



- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Cataloagele *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;
  - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 octombrie 2025 – 30 septembrie 2026 – IROVAL București 2025;
  - Cursul de referință al monedei naționale.
  - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.9 Ciauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.10 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

## 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

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 client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafața utilă a construcției a fost preluată din extrasul CF pus la dispoziție de proprietar;
- Investițiile realizate de către chiriașul spațiului (finisaje și instalații) sunt incluse în valoarea de piață a imobilului, fotografiile realizate la data predării imobilului de proprietar către chiriaș fiind puse la dispoziția evaluatorului;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcției (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;



- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.

## 2. EVALUAREA IMOBILULUI

### 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierea acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

**Abordarea prin venit** este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda costului de înlocuire net și metoda capitalizării veniturilor.



## 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Construcția evaluată este situată în municipiul Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale. Proprietatea are acces din aleile pietonale din fața imobilului. Zona de amplasare este complet dotată cu utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

Clădirea evaluată este situată la parter în imobil de tip P+E, având suprafața utilă de 38,26 mp. Suprafața construită de 53,56 mp utilizată în fișa tehnică de evaluare s-a obținut prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de 1,4 menționat în codul fiscal în vigoare. Clădirea este construită anterior anului 1918.

Terenul aferent construcției, în cotă parte de 29,19/671 mp și este în proprietatea Statului Român.

Principalele date privind finisarea și soluțiile constructive ale construcției sunt următoarele:

- fundații cărămidă piatră și mortar continue sub ziduri;
- structură de rezistență din zidărie portantă de cărămidă;
- planșeu din bolți cărămidă;
- acoperiș de tip șarpantă lemn, învelitoare din țiglă;
- finisaj exterior: tencuieli drișcuite, zugrăveli simple;
- finisaj interior: tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli lavabile;
- pereți parțial placați cu faianță la grupul social și oficiu;
- pardoselile sunt din granit;
- tâmplăria interioară este din MDF;
- tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan;
- instalații și corpuri de iluminat, prize monofazate;
- instalații apă-canal, corpuri sanitare montate la grupul social și oficiu;
- instalații de încălzire centrală cu calorifere din tablă oțel, bransate la centrala termică proprie.

Finisajele interioare, instalațiile electrice, sanitare și de încălzire au fost realizate de către chiriașul actual al spațiului comercial, S.C. Colibri Tour S.R.L. începând cu momentul preluării spațiului în chirie.

Imobilul este într-o stare tehnică foarte bună la interior, dar tencuielile și zugrăvelile exterioare din gangul de acces în curtea imobilului sunt deteriorate.

## 2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 buna utilizare** - este definită ca utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, 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.

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 buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic



- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de proprietate comercială – spațiu comercial. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 2.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale, accesul fiind realizat din aleile pietonale din fața imobilului.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților cu destinație comercială, spații de dimensiuni mici, amplasate în zona centrală sau mediană a orașului.



### ***Analiza ofertei***

*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 vânzare a unor proprietăți similare – spații comerciale – este la un nivel mediu ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 500-1.200 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, destinație, grad de finisare etc. Nu au fost identificate oferte sau tranzacții actuale de vânzare.

### ***Închirieri***

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a spațiilor comerciale din Sebeș, amplasate în zone similare, din informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese o chirie medie pe metrul pătrat de suprafață utilă de 7-14 euro/mp, prețul variind în funcție de amplasare, dimensiunile imobilului, utilitățile prezente, starea fizică, accesul etc.

### ***Analiza cererii***

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*.

La data evaluării cererea de spații comerciale este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

### ***Echilibrul pieței. Previziuni***

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

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare / cumpărare precum și posibilitatea creșterii chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabile obiective referitoare la echilibrul pieței.

## **2.5 Abordări în evaluare**

### **2.5.1 Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării .

În cadrul abordării prin cost s-a utilizat metoda costului de înlocuire, metodă care indică *valoarea* prin calcularea *costului* unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă.



În general, costul de înlocuire este *costul* relevant pentru estimarea *prețului* pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și toate celelalte forme de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

1. Calcularea tuturor *costurilor* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă;
2. Estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect;
3. Scăderea deprecierei totale din *costul* total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

Evaluarea construcției s-a realizat conform *Cataloagelor Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcției cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2025.

### **Determinarea costului de înlocuire**

**Cost de înlocuire** - este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menționat;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustărilor datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 și 2012 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirii.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de



### **Estimarea deprecierei cumulate**

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale și externe sau economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate și pe baza observațiilor făcute în teren de către evaluator

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcției a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a deprecierei estimate: deprecierea fizică.

### **Estimarea costului de înlocuire net**

Costul de înlocuire net pentru construcție s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcției evaluate la care se adaugă valoarea terenului, și este de:

$$V_{\text{cost}} = 218.010 \text{ lei, echivalent } 42.803 \text{ euro}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”.

În anexe se găsește fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției, precum și fișa de evaluare a terenului.

Chiriașul actual al spațiului comercial, S.C. Colibri Tour S.R.L. a realizat o serie de investiții la spațiul subiect, constând din finisaje interioare, instalații electrice, sanitare și de încălzire. Valoarea actuală a acestora conform fișei tehnice a construcției este de 128.517 lei, astfel:

- finisaje interioare – 80.243 lei
- instalații electrice – 35.098 lei
- instalații sanitare – 7.150 lei
- instalații de încălzire – 6.026 lei



## 2.5.2 Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda capitalizării venitului**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății imobiliare, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul realizabil din închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este  $V_p = VNE/c$ , unde:

VNE = venitul net anual realizat din exploatarea proprietății

c – rata de capitalizare

Capitalizarea venitului este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

### Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații cu caracteristici asemănătoare, din zone comparabile, sunt la un nivel mediu de 5-12 EUR/lună pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă. Pentru spațiul analizat evaluatorul consideră rezonabilă o chirie de 10 Euro/mp<sub>utilă</sub>/lună.

▪ Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare, un grad de ocupare de 95% fiind considerat rezonabil având în vedere specificul și amplasarea proprietății imobiliare;

▪ Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute. Cheltuielile luate în considerare sunt cele cu impozitul pe clădiri (1,3% din valoarea prin comparații), cu asigurarea (0,25% din valoarea obținută prin comparații) și managementul (5% din venitul brut efectiv).

### Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de baza deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței imobiliare actuale studiile întreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru proprietăți comerciale din orașe secundare se situează între 8,00-10,00% (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 49/2025 publicată de ANEVAR). În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată s-a selectat, în funcție de utilizarea spațiilor și cotațiile pe piețele specifice la un nivel de 8,25%.



### **Estimarea valorii prin metoda capitalizării venitului**

Detalierea modului de calcul pentru determinarea valorii de randament a imobilului obiect al evaluării este redată în tabelul de calcul anexat prezentului raport („Centralizator valori – abordarea prin venit”).

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor, respectiv:

$$V_{CV} = 218.432 \text{ lei, echivalent } 42.855 \text{ euro}$$

## **3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

### **3.1. Rezultatele evaluării**

Imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, având nr. inv. 10099, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net	= 218.010 lei
Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda capitalizării venitului	= 218.432 lei

### **3.2. Opinia evaluatorului**

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda capitalizării veniturilor (rotunjită la sute de lei) și anume:

$$\mathbf{218.400 \text{ lei, echivalent } 42.879 \text{ euro}}$$

la cursul valutar de 5,0934 lei/EUR, valabil la 13.02.2026

din care:

$$V_{\text{investiții realizate de către chiriaș}} = 128.517 \text{ lei}$$

$$V_{\text{spațiu comercial exclusiv investiții}} = \mathbf{89.883 \text{ lei echivalent } 17.647 \text{ euro}}$$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valorile menționate nu includ TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;
- Valorile aferente investițiilor au fost stabilite având în vedere că acestea au constat de fapt în refacerea integrală a finisajelor și instalațiilor imediat după predarea spațiului către chiriaș.



#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. AXACONSULT S.R.L.** cu sediul în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J2002000167013, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2026, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: [contact@axaconsult.ro](mailto: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 (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- 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 stagiile de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.



# ANEXE

### Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Depreciere reală	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren	29,19	19.034		19.034
1	Spațiu comercial	53,56	353.661	43,74%	198.976
	<b>Total</b>		<b>372.695</b>		<b>218.010</b>



## FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 79719 Sebeș, nr. cad. 79719 – curți construcții intravilan – 671 mp

### Metoda comparației directe

*Terenul de evaluat* are următoarele caracteristici: cotă parte de 29,19 mp din suprafața totală de 671 mp cu front 17,35 m, este ocupat de construcții, formă neregulată, acces la drum asfaltat, topografie plană. Zona de amplasare dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului 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.

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 terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

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

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

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, 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 (procentual).



	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Mihai Viteazu	Sebeș, str. Decebal	Sebeș, Drumul Petreștiului	str. Aviator Olteanu
Data	feb.26	feb.26	feb.26	ian.20
Suprafața (mp)	-	427	975	187
Preț de vânzare (eur/mp)		175,64	89,23	101,6
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Include clădiri ce necesită reabilitare (-15%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		-26,35	0,00	0,00
Preț ajustat		149,29	89,23	101,60
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		149,29	89,23	101,60
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		149,29	89,23	101,60
Condițiile pieței	feb.26	feb.26-ofertă (-10%)	feb.26-ofertă (-10%)	14.01.2020 - tranzacție (executare silită) (20%)
Ajustări		-14,93	-8,92	20,32
Preț ajustat		134,36	80,31	121,92
Localizare	str. Mihai Viteazu	Mai slab (10%)	Mai slab (30%)	Mai slab (5%)
Ajustări		13,44	24,09	6,10
Preț ajustat		147,80	104,40	128,02
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-7,39	-5,22	-6,40
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	Suprafață 671 mp, front 17,35 m	427 mp, front 30,85 m (-10%)	975 mp, front 13 m (10%)	200 mp, front 20 m (5%)
Ajustări		-14,78	10,44	6,40
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		125,63	109,62	128,02
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		125,63	109,62	128,02
Cea mai bună utilizare	Comercial	Comercial (0%)	Rezidențial (20%)	Comercial (0%)
Ajustări		0,00	21,92	0,00
Preț ajustat		125,63	131,54	128,02
Ajustare totală netă		-50,01	42,31	26,42
% ajustări nete		-28,47%	47,42%	26,00%
Ajustare totală brută		76,89	70,59	39,22
% ajustări brute		43,78%	79,11%	38,60%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 128,02 euro/mp echivalent 652,06 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 652,06 \text{ lei/mp} \times 29,19 \text{ mp} \cong 19.034 \text{ lei}$$



# Teren – comparabila A

[\(3,255 unzeas\)](#) | [Download file](#) | [Alba Iulia - Mac](#) | [Anunturi Teren](#) | [427 m<sup>2</sup> teren](#) | [2174 m<sup>2</sup> teren](#) | [Aplicatie vizual](#)

<https://www.storia.ro/terefata-teren-semi-central-427mp-accorodat-la-utilitati-in-sebes-judeal-ba-10561n>



**75 000 €** 176 €/m<sup>2</sup>

**Med Chirca**  
 1998-10-20 1983  
 3, **PROCEASAZOR**

**Teren de vânzare**

Suprafata utila	427m <sup>2</sup>
Tip teren	pe platou
Localitate	Sebes, Alba
Tip constructii	100%
Card	Terminat
Tip constructii	acristat
Tip constructii	100%
Medii	<ul style="list-style-type: none"> <li>aplicatie</li> <li>electronic</li> <li>electronic</li> <li>carta verde</li> <li>gas</li> </ul>
Tip constructii	apart

Suma investitiilor de acest teren de vanzare este de aproximativ 75000 Euro. Pentru mai multe detalii contactati agentul nostru.

[Trimite mesajul](#)

Căutat

[\(3,255 unzeas\)](#) | [Download file](#) | [Alba Iulia - Mac](#) | [Anunturi Teren](#) | [427 m<sup>2</sup> teren](#) | [2174 m<sup>2</sup> teren](#) | [Aplicatie vizual](#)

<https://www.storia.ro/referinta-teren-semi-central-427mp-accorodat-la-utilitati-in-sebes-judeal-ba-10561n>

Suprafata utila	427m <sup>2</sup>
Tip teren	pe platou
Localitate	Sebes, Alba
Tip constructii	100%
Card	Terminat
Tip constructii	acristat
Tip constructii	100%
Medii	<ul style="list-style-type: none"> <li>aplicatie</li> <li>electronic</li> <li>electronic</li> <li>carta verde</li> <li>gas</li> </ul>
Tip constructii	apart

Suma investitiilor de acest teren de vanzare este de aproximativ 75000 Euro. Pentru mai multe detalii contactati agentul nostru.

[Trimite mesajul](#)

**Winter Sale Volvo XC90**  
[Descrieți](#)

**Descriere**

De la Volvo Teren pe platou, pe un teren de 427m<sup>2</sup> în Sebes, Alba Iulia.  
 Acest teren este în posesia unui proprietar care este un profesionist în domeniul construcțiilor și este în posesia tuturor documentelor necesare pentru a realiza proiectul de construcție. Terenul este în posesia unui proprietar care este un profesionist în domeniul construcțiilor și este în posesia tuturor documentelor necesare pentru a realiza proiectul de construcție.

Pentru mai multe detalii contactați agentul nostru.

[Mai puțin](#)

<https://www.googleadservices.com/pagead/conversionclick?sa=1&ai=CiGe..>

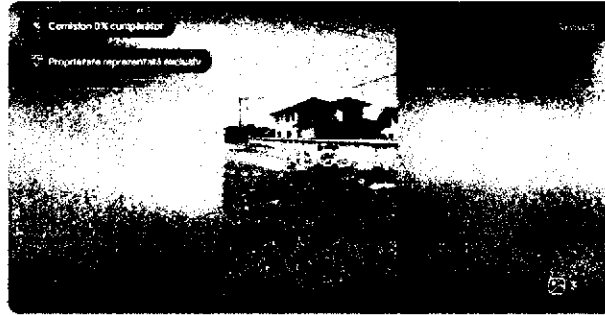
Căutat



# Teren – comparabila B

## Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium

87.000 €



Sebes, Romania



0760257449

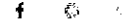
TABOO!

Numar de vanzare

0760257449

Trimiteti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Trimiteti mesaj



Activeaza notificari

Trimiteti mesaj

Actiunea notificari

### Descriere teren

Sebes, Romania  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium

Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium - 87.000 €

0760257449

Sebes, Romania  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium

Sebes, Romania  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium  
Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium

### Ce este un teren

Sebes, Romania

### Detalii teren

Suprafata terenului	975 mp
Suprafata terenului construit	13 m
Suprafata terenului disponibil	6 m

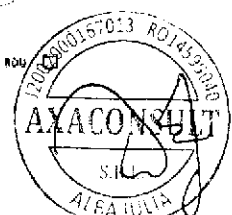
### Utilitati

Amenajarea terenului	Aste caracteristici
Utilitati	Utilitati
Utilitati	Utilitati

### Puncte de interes

#### Recreere

Casa Simy





Subsemnatul vânzător declară că nu s-a pus în vedere...

Subsemnatul vânzător declară că nu s-a pus în vedere obligația de a depune prezentul contract la Cartea Funciara în favoarea mea și a soției mele ca bun comun

Subsemnatul cumpărător declară că nu s-a pus în vedere obligația de a depune prezentul contract la Cartea Funciara în vederea înregistrării și impozitării acestuia.

Subsemnatele parti, in nume propriu si prin mandatar, declaram ca ni s-au pus in vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscala si prevederile Codului Fiscal...

Subsemnatele parti, in nume propriu si prin mandatar, declaram ca inainte de semnarea prezentului act ni s-a citit de catre notarul public instrumentator cuprinsul acestuia...

Redactat si semnat azi, data autentificarii, la sediul Societatii Profesionale Notariale Beidean din mun. Sebes, str. Primariei, nr. 3, jud. Alba, intr-un singur exemplar

VANZATOARE

CUMPARATOR.

Prin mandatar





NOTAR PUBLIC  
BELDEAN VIOLETA

NOTAR PUBLIC  
BELDEAN VIOLETA  
PREZENTUL DUPLICAT S-A INOCOMIT IN 6 EXEMPLARE DE BELDEAN  
VIOLETA NOTAR PUBLIC ASTAZI DATA AUTENTIFICARII SI ARE ACEEASI FORTA  
ROBANTA CA ORIGINALUL SI CONSTITUE TITLU EXECUTORIU

12.01.2020

Onorariu in suma de 1.250.000 lei + TVA (12%) = 1.400.000 lei  
Tara de origine a documentelor: Romania  
Tara de emitere a documentelor: Romania  
Tara de emitere a documentelor: Romania

se declara autentic prezentul in scris

Notar public Beldean Violeta  
Incheierea prezentei autentificari este in conformanta cu dispozitiile  
legale in vigoare si este valida in toate tarile membre ale Uniunii Europene

in copie proprie in calitate de comparator

2

12.01.2020

Notar public Beldean Violeta  
Incheierea prezentei autentificari este in conformanta cu dispozitiile  
legale in vigoare si este valida in toate tarile membre ale Uniunii Europene

in copie proprie in calitate de imputernicita a

1

NOTAR PUBLIC BELDEAN VIOLETA

INCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 121/2020  
anul 2020, luna ianuarie, ziua 12




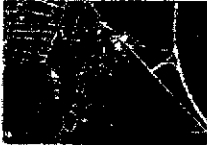
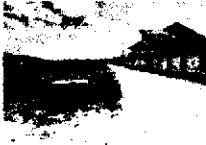


SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA BELDEAN VIOLETA  
licenta de functionare nr. 1737/2019  
Sediu si Promotor nr. 3 Juc. Alba  
Nr. Inregistrare 105/2020



# Teren – alte comparabile

8,255 unrec X Download X Alba Iulia X Anunturi X 13.201 m<sup>2</sup> X 3.249 m<sup>2</sup> X 14.000 m<sup>2</sup> X Aplicare viz X +

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-bezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-micte-DiCGo

Teren De Vanzare In Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp Zona Micte

**988 065 €** 65 €/m<sup>2</sup>

Sebes, Alba

**Teren de vânzare**

Suprafață teren	15201 m <sup>2</sup>
Tip teren	agricol
Utilizabil	15201 m <sup>2</sup>
Dimensiuni	15201 m <sup>2</sup>
Care	15201 m <sup>2</sup>
Tip casa	<input type="radio"/> adăvit <input type="radio"/> neavut
Management	<input type="radio"/> proprietate <input type="radio"/> închiriat
Media	<input type="radio"/> intermediare <input type="radio"/> AN <input type="radio"/> zona teren <input type="radio"/> apă curentă
Tip vânzare	apănate

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare înainte de a încheia tranzacția din Mulțumesc!

Trimit mesajul

64

MACHINISEE KER COM

8,255 unrec X Download X Alba Iulia X Anunturi X 13.201 m<sup>2</sup> X 3.249 m<sup>2</sup> X 14.000 m<sup>2</sup> X Aplicare viz X +

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-bezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-micte-DiCGo

Sebes, Alba

**Teren de vânzare**

Suprafață teren	15201 m <sup>2</sup>
Tip teren	agricol
Utilizabil	15201 m <sup>2</sup>
Dimensiuni	15201 m <sup>2</sup>
Care	15201 m <sup>2</sup>
Tip casa	<input type="radio"/> adăvit <input type="radio"/> neavut
Management	<input type="radio"/> proprietate <input type="radio"/> închiriat
Media	<input type="radio"/> intermediare <input type="radio"/> AN <input type="radio"/> zona teren <input type="radio"/> apă curentă
Tip vânzare	apănate

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare înainte de a încheia tranzacția din Mulțumesc!

Trimit mesajul

64

Alocarea la poartă apă caldă

MACHINISEE KER COM

**Descriere**

Bastimentul este în stare bună de întreținere și este situat în zona micte din Sebes. Este un teren agricol în suprafață de 15201 mp și este în stare bună de întreținere. Este un teren agricol în suprafață de 15201 mp și este în stare bună de întreținere.

Terminat și este în stare bună de întreținere. Este un teren agricol în suprafață de 15201 mp și este în stare bună de întreținere.

Se poate vedea în planșă în respectul suprafeței de 15201 mp.

Beneficiu de apă caldă.

Pentru mai multe informații.

Mai puțin

Reportați



[\(3.255 unread\)](#) · [Download file](#) · [Alba Iulia - Mac](#) · [Anunturi Teren](#) · [3.245 m<sup>2</sup> teren](#) · [14.000 m<sup>2</sup> teren](#) · [Aplicatie vizual](#) · [+](#)

<https://www.storia.ro/profesia/tereni-de-vanzare-in-bebes-primaria-kogalniceanu-com-pren-3>

**Teren De Vanzare in Bebes, Str. Mircea Rogjanovschi, Com-pren 3**  
**237 177 €** 73.61m<sup>2</sup>

**Bebes, Alba**

**Teren de vânzare**

Suprafata utila	73,61m <sup>2</sup>
Tip teren	misc
Localitati	urbane
Dimensiuni	11,10 x 6,65 m
Card	11,10 x 6,65 m
Tip acoper	asfalt
Impozit	10,00 lei/an
Media	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> canalizare <input type="radio"/> telefon <input type="radio"/> apa caldă
Tip vanzare	agentie

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Accept să interesez din punct de vedere profesional. Mulțumesc.

Trimită mesajul

Căutați

[\(3.255 unread\)](#) · [Download file](#) · [Alba Iulia - Mac](#) · [Anunturi Teren](#) · [3.245 m<sup>2</sup> teren](#) · [14.000 m<sup>2</sup> teren](#) · [Aplicatie vizual](#) · [+](#)

<https://www.storia.ro/profesia/tereni-de-vanzare-in-bebes-primaria-kogalniceanu-com-pren-3>

**Teren de vânzare**

Suprafata utila	80,51m <sup>2</sup>
Tip teren	misc
Localitati	urbane
Dimensiuni	11,10 x 7,25 m
Card	11,10 x 7,25 m
Tip acoper	asfalt
Impozit	10,00 lei/an
Media	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> canalizare <input type="radio"/> telefon <input type="radio"/> apa caldă
Tip vanzare	agentie

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Accept să interesez din punct de vedere profesional. Mulțumesc.

Trimită mesajul

**Alfa Romeo 96 (116CV) 1.8T**

**Descriere**

Teren de vânzare în Bebes, Str. Mircea Rogjanovschi, Com-pren 3.  
 Suprafata utila: 73,61m<sup>2</sup>  
 Dimensiuni: 11,10 x 6,65 m  
 Terenul este situat într-o zonă rezidențială și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de recreere. Este învecinat cu terenuri de vânzare și este în posesia unei utilități de apă caldă și aer condiționat.  
 Ideal pentru dezvoltarea industrială, comercială sau rezidențială.  
 Pret: 237.177 €

Mai puțin

Raportează

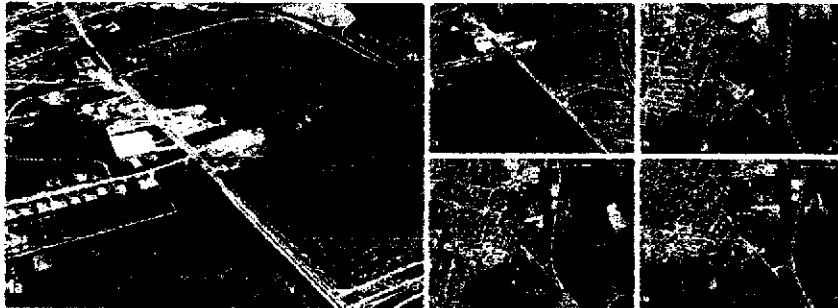
**Winter Sale Volvo XC90**

Deschideți >

4.0td 99kw	2.7T 125kw
1.9T 125kw	2.0T 125kw
3.0T 125kw	4.0T 125kw

Căutați





Teren de vanzare in Sebes 14000 Mp  
**700 000 €** 50 €/m<sup>2</sup>

Sebes, Alba

### Teren de vanzare

Suprafata totala	14000 mp
Tip teren	Teren agricol
Localizare	Urban
Dimensiuni	100 x 140 m
Stat	Teren agricol
Tranzactii	afactat
Impozit	Teren agricol
Media	<ul style="list-style-type: none"><li>gas</li><li>electricitate</li><li>canalizare</li><li>apa caldă</li></ul>
Taxa notaria	agentie

**Razvan Hudrea**  
Agent imobiliara  
0727 018 833

Agent

1 m<sup>2</sup>

440 - Teren de vanzare

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

IMMOLUX

Trimite mesajul

MACHINELI.RO

Teren de vanzare in Sebes 14000 Mp  
**700 000 €** 50 €/m<sup>2</sup>

Sebes, Alba

### Teren de vanzare

Suprafata totala	14000 mp
Tip teren	Teren agricol
Localizare	Urban
Dimensiuni	100 x 140 m
Stat	Teren agricol
Tranzactii	afactat
Impozit	Teren agricol
Media	<ul style="list-style-type: none"><li>gas</li><li>electricitate</li><li>canalizare</li><li>apa caldă</li></ul>
Taxa notaria	agentie

**Razvan Hudrea**  
Agent imobiliara  
0727 018 833

Agent

1 m<sup>2</sup>

440 - Teren de vanzare

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

IMMOLUX

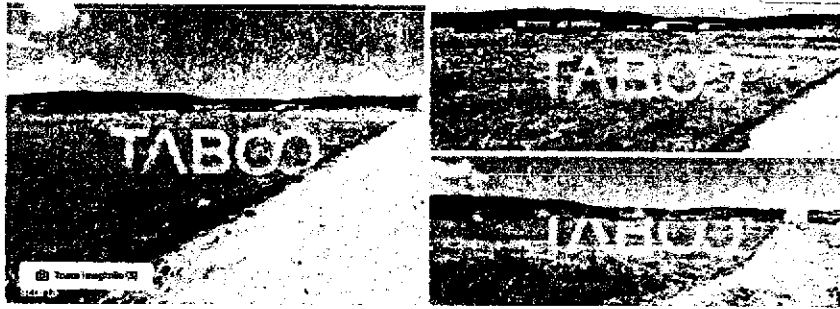
Trimite mesajul

MACHINELI.RO



Alacerea ta poate apărea aici!





Teren în fractiune de vânzare în Sebes drumul Parreanului

35 000 € 96 €/m<sup>2</sup>

TABOO.ro  
0369 823 822

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	630 m <sup>2</sup>
Tip teren	9664/96
Utilizabil	100%
Dimensiuni	25 x 25 m
Lot	100%
Tip acces	Local
Impozitul	100%
Mediu	100%
Tip vânzare	agenție

35.000 €  
96 €/m<sup>2</sup>  
140 - Cumpara din 10.01.14

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

DELM2

Trimite mesajul

MACHINELER.COM



Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	630 m <sup>2</sup>
Tip teren	9664/96
Utilizabil	100%
Dimensiuni	25 x 25 m
Gard	100%
Tip acces	Local
Impozitul	100%
Mediu	100%
Tip vânzare	agenție

35.000 €  
96 €/m<sup>2</sup>  
140 - Cumpara din 10.01.14

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

DELM2

Trimite mesajul

MACHINELER.COM



Alina Titus

Descriere

Teren în fractiune de vânzare în Sebes, zona Drumea Parreanului. Accesibil pe drum asfaltat din zona Drumea Parreanului. Parcela are ARI în conformitate cu 95 mp. Accesibil cu vehicul de 3,5 t. Accesibil cu apă caldă, curent electric, gaze, canalizare, apă caldă caldă.

Preț: 35.000 €

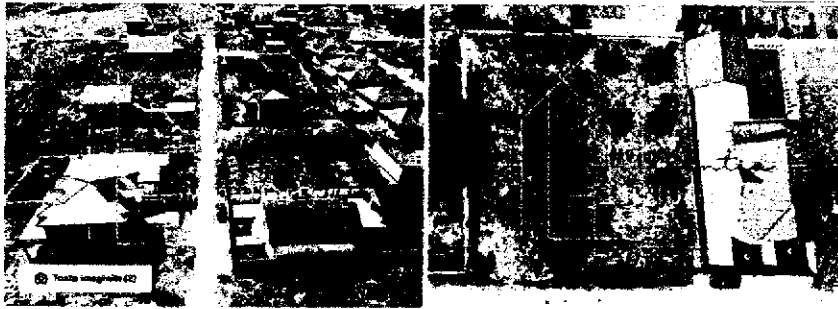
Cod ofertă / ID: P26696

Dați-ne drumul în toate detaliile despre această proprietate sau veniți să vizitați terenul și să vă prezentați oferta noastră pentru teren.

Mașină

Raportați





Teren de vanzare zona Mota - Sebes, Alba

**45 000 €** 74 Cmp<sup>2</sup>

Sebes, Alba

**Teren de vanzare**

Suprafata utila	0 Cmp <sup>2</sup>
Tip teren	intravilan
Localizatie	...
Dimensiuni	21 x 17 m
Sand	...
Tip acoper	pavaj
Interpretare	...
Medii	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> energie solară <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> gaz
Tip vânzator	agenție

Vlad Chirca  
 Telefon: 0750-442208

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

**Trimite mesajul**

Sebes, Alba

**Teren de vanzare**

Suprafata utila	0 Cmp <sup>2</sup>
Tip teren	intravilan
Localizatie	...
Dimensiuni	21 x 17 m
Sand	...
Tip acoper	pavaj
Interpretare	...
Medii	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> energie solară <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> gaz
Tip vânzator	agenție

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

**Trimite mesajul**

**Aliaz**

**Descriere**

Avand in vedere ca terenul este intravilan si in suprafata de 717 mp are beneficiul de a beneficia de toate mediile necesare (apă curentă, energie solară, canalizare, gaze, telefon, internet) și este situat într-o zonă deosebit de frumoasă pentru a avea un cadru de viață plăcut și relaxant.

Amplasamentul este în apropierea școlii de învățământ primar și este în apropierea parcului și a terenurilor de sport, ceea ce îl face un teren ideal pentru o familie sau pentru o afacere în dezvoltare.

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați.

**Mă puțin**

Reportează



**FISA NR. 1**

**Proprietar:** Municipiul Sebeș - Domeniul Privat  
**Denumire și adresă obiectiv:** Spațiu comercial  
**Data evaluării:** 13.02.2026  
**Suprafața utilă** Sc (mp) = 38,26  
**Suprafața construită** Sdc (mp) = **53,56**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
<b>Infrastructură</b>								
1	FCBS	53,56	291,6	15.619,3	0,997	0,965	1,7617	26.473,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								26.473,7
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	6ZIDCAR37PFS	53,56	791,8	42.412,0	0,997	0,965	2,3833	97.250,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								97.250,0
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj interior</b>								
1	FOBMAG	53,56	1.008,8	54.035,4	0,997	0,965	2,4696	128.388,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								128.388,8
<b>Instalații electrice</b>								
1	ELMAG	53,56	450,8	24.146,7	0,997	0,965	2,2662	52.647,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								52.647,5
<b>Instalații sanitare</b>								
1	SAMAG	53,56	119,7	6.411,6	0,997	0,965	2,0284	12.512,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.512,5
<b>Ob. san. (cost pe ans. sanitar)</b>								
		Nr. bucăți	(lei/buc)					
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>								
1	INMAG	53,56	74,8	4.006,6	0,997	0,965	2,5013	9.641,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								9.641,9
<b>Învelitori / Terasă</b>								
1	INVTIG	53,56	181,7	9.732,6	0,997	0,965	1,6326	15.287,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								15.287,3
<b>Finisaj fațadă clădire</b>								
1	FVINAR	35,00	149,4	5.229,0	0,997	0,965	2,2778	11.459,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.459,3
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)</b>								353.660,9
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)</b>								6.602,6



**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale**

Sdc (mp) = **53,56**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Depreciere fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	123.723,7	50%	61.861,9
2	Finisaj	128.388,8	38%	80.243,0
3	Instalații electrice	52.647,5	33%	35.098,3
4	Instalații sanitare	12.512,5	43%	7.150,0
5	Instalații de încălzire	9.641,9	38%	6.026,2
6	Învelitori și terase	15.287,3	70%	4.586,2
7	Fațadă	11.459,3	65%	4.010,7
Total cost fără tva (lei)		353.660,9		198.976,3
Total cost fără tva (lei/mp)		6.602,6		3.714,7

Total investiții realizate de chirias

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		198.976,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		198.976,3
Depreciere economică		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		198.976,3

**Note:**

- (1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997** = 1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
- (2) Coeficient corecție manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
- (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
- (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

**Descrieri:**

**Structură de rezistență**

Fundații cărămidă piatră și mortar continue sub ziduri  
Structură de rezistență din zidărie portantă de cărămidă  
Planșeu din bolți cărămidă

**Finisaj**

Tencuieli interioare drișcuite și gletuite, zugrăveli lavabile  
Pardoseli din granit  
Pereți parțial placați cu faianță la grupul social și oficiu  
Tâmplărie interioară din MDF și tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan

**Instalații electrice**

Instalații și corpuri de iluminat, prize monofazate

**Instalații sanitare**

Instalații apă-canal, corpuri sanitare montate la grupul social și oficiu

**Instalații de încălzire**

Încălzire centrală cu calorifere din tablă oțel, bransate la centrala termică proprie

**Învelitori și terase**

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

**Fațadă**

Tencuieli drișcuite, zugrăveli și simple



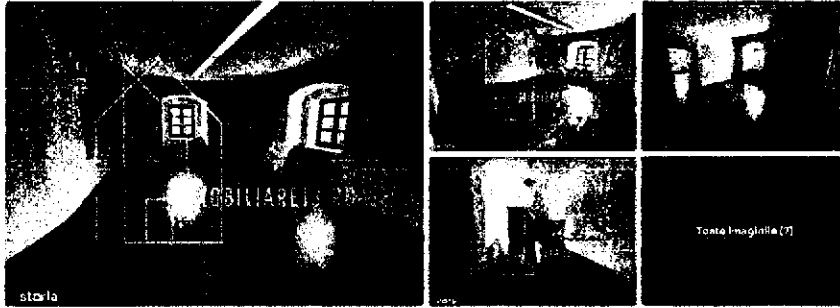
### Centralizator valori - abordarea pe bază de venit

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Chirie lunară (euro/mp)	Venit brut potențial anual (lei/an)	Grad de ocupare	Venit brut efectiv anual (lei/an)	Impozit pe clădiri (1,3% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli asigurare (0,25% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli management 5% din venitul brut efectiv) (lei/an)	Venit net anual (lei/an)	Rată de capitalizare	Valoare estimată metoda capitalizării veniturilor (lei)
1	Spațiu comercial	38,26	10,0	23.385	95%	22.216	2.587	497	1.111	18.021	8,25%	218.432
	<b>Total</b>			<b>23.385</b>		<b>22.216</b>	<b>2.587</b>	<b>497</b>	<b>1.111</b>	<b>18.021</b>		<b>218.432</b>









De inchiriat spatiu ultracentral langa piata primariei Sebes jud. Alba

**500 €** / luna

**Plata Privatiz. Sebes, Alba**

**Spatiu comercial de inchiriat**

Suportata utilitatii	Da
Etaj	parter
Destinatie comerciala	diversa
Locașul este mobilat	Da
Utilitati	2226,00 €
Tip vanzator	agentiu
Stare	gata de utilizare
Informatii suplimentare	inchiriere

**Caracteristici**

Media apartament

**Vlad Chirca**  
 0750 441 208

Telefon

Email

440 - Spatiu comercial

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc.

Autentifică-te

**Trimite mesajul!**

Suportata utilitatii	Da
Etaj	parter
Destinatie comerciala	diversa
Locașul este mobilat	Da
Utilitati	2226,00 €
Tip vanzator	agentiu
Stare	gata de utilizare
Informatii suplimentare	inchiriere

**Caracteristici**

Media apartament  
medie  
canalizare

**Alina**

**Descriere**

Ofertă spațiu comercial din spațiul comercial urban în Sebes, lângă piata primariei din zona de față, pe o clădire a cărei intrare este destinată pentru activități comerciale.  
 Spațiul este mobilat și este potrivit pentru activități comerciale.  
 Este situat într-o zonă comercială și este foarte accesibil.  
 Este potrivit pentru activități comerciale și este foarte accesibil.  
 Este situat într-o zonă comercială și este foarte accesibil.  
 Este potrivit pentru activități comerciale și este foarte accesibil.  
 Este situat într-o zonă comercială și este foarte accesibil.  
 Este potrivit pentru activități comerciale și este foarte accesibil.

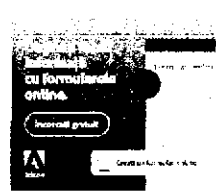
**Mai puțin**

440 - Spatiu comercial

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc.

Autentifică-te

**Trimite mesajul!**



- Aosom.ro**
- Outsunny Fols...**  
2.039,99 lei
- Outsunny Fols...**  
5.539,99 lei
- Outsunny Fols...**  
509,99 lei
- Paw Hut Culbar L...**  
489,99 lei





[Fotografia](#) x [Sebes](#) x [105 m<sup>2</sup>](#) x [Spațiu](#) x [70 m<sup>2</sup>](#) x [80 m<sup>2</sup>](#) x [70 m<sup>2</sup>](#) x [60 m<sup>2</sup>](#) x [140 m<sup>2</sup>](#) x

<https://www.storia.ro/ro/profesiile/spatii-comerciale/vechinchiriat/insecat/centrala-2647>

Tip proprietate	Chir
Localitate	Sebes
Tip proprietate	apartament
Statut	apartament
Informații suplimentare	<input type="checkbox"/> Alina <input type="checkbox"/> Anul construcției <input type="checkbox"/> Metraj

### Caracteristici

Amplasament	interior
Mașină	<input type="checkbox"/> Valoarea <input type="checkbox"/> Eurocent <input type="checkbox"/> Semaltare

**Alina** [Ajută la evaluarea proprietății](#)

### Descriere

De mult timp spațiul comercial situat în Centrul Municipal al Sebes a profitat de valoarea sa specială, în ceea ce privește accesibilitatea și înălțimea sa, în ceea ce privește amenajarea. Aceste spații au putut fi utilizate cu ușurință și au fost ocupate de către comercianți și profesioniști. După ce a fost renovat și amenajat pentru a fi un spațiu comercial modern, este acum disponibil pentru închiriere.

Este disponibil pentru închiriere în scopuri comerciale sau profesionale.


**Preț: 1200 €**  
**Căsuță / ID: 2647**  
 Sună-ne acum și află mai multe despre această proprietate de vânzare din România și despre alte oportunități imobiliare.

[Vezi poze](#)

[Trimitere](#) [Raportează](#)

[Fotografia](#) x [Sebes](#) x [Spațiu](#) x [70 m<sup>2</sup>](#) x [80 m<sup>2</sup>](#) x [70 m<sup>2</sup>](#) x [60 m<sup>2</sup>](#) x [140 m<sup>2</sup>](#) x [Scanare](#) x

<https://www.dau.ro/ro/ta/comerciale/vechinchiriat/insecat/centrala-2647>



**Spațiu comercial de închiriat în Sebes**  
**1 200 €** (Preț de închiriere)

**RENOVARE** **REACTIVARE**  
 Posibilitate de renovare / Reactivare / Suprastructură

**Alina** [Ajută la evaluarea proprietății](#)

### DESCRIERE

Vă oferim spre închiriere spațiu comercial situat în Sebes, aproape de centrul orașului. Este un spațiu comercial în clădirea care are 2 etaje și spațiu de parcare în fața clădirii. Spațiul este disponibil pentru închiriere și este echipat cu toate utilitățile necesare.

Sună-ne acum și află mai multe despre această proprietate de vânzare din România și despre alte oportunități imobiliare.

**ID: 2647**

[Trimitere](#) [Raportează](#)



### publi .ro

Spatiu comercial in Sebes Alba - ultracentral  
- 25 35 mp

500 EUR



**George Lechitan**  
2021 2022  
0700445840

Contactează vânzătorul

Este un anunț în plată

Caracteristici: 2935

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Măști Bioactive



Masina de surfilat automata cu 2 ace si 4 fire JACK...

1770

Adopta mai multe

#### Specificatii

Suprafata utila: 25

Anul constructiei: 2000

#### Descriere

Spatiu comercial aprobat de autoritati, ultracentral cu suprafata de 25 mp.  
Pentru magazin sau birou  
Toate utilabile + curent trifazic

Sebes, Plata Libertatii

ID anunt: 1726499902



Spatiu Comercial de Inchiriat in Sebes, Ultracentral

2 000 €

Sebes, Alba

#### Spațiu comercial de închiriat

Suprafata utila	140 m <sup>2</sup>
Plan	parter
Destinatia spatiului	<ul style="list-style-type: none"> <li>restaurant</li> <li>birou</li> <li>magazin</li> <li>garaj</li> </ul>
Locul in iminut	cu apartament
Utilitate	centralizat
Tip vânzător	agenție
Stat	peste de valoare
Informații suplimentare	<ul style="list-style-type: none"> <li>acces auto</li> <li>garaj</li> <li>utilitate</li> </ul>

**Razvan Mudra**  
Agent de Imobiliare  
0727 018 833

Agent

Employer

FAC Numar de telefon

Sunt un(e) apart(e) de acest spatiu comercial de inchiriat si e vorba de 1 sau o ofera(e) de achizitie. Informatii suplimentare: Nu continut

20206

Trimite mesajul



https://www.storia.ro/oferta/sauna-comerciala-de-inchiriat-in-zarescu-a-dentari-02u30

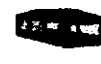
- Tip**
- restaurant
  - birou
  - magazin
  - altcand
- Localizare**
- zona de business
- Tipul proprietatii**
- apartament
  - casa
  - teren
- Caracteristici**
- Modul**
- clasic
  - modernizat
  - renovat
  - complet
  - renovare
  - apartamente

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc

### Trimiti mesajul



Outdoor Sauna



Alba Iulia | Titlu | [Ajută-ne să găsim casa](#)

### Descriere

Sauna cu incalzire centrala in Scaia, in zona de business.

Saua afata intr-o zona buna.

Renovata recent, dispune de un sistem de aerisire, caldura centrala termica, baie.

Este potrivita pentru activitati comerciale, magazine, restaurante, spa-uri, etc.

Pret: 4000 lei/luna

Raportează

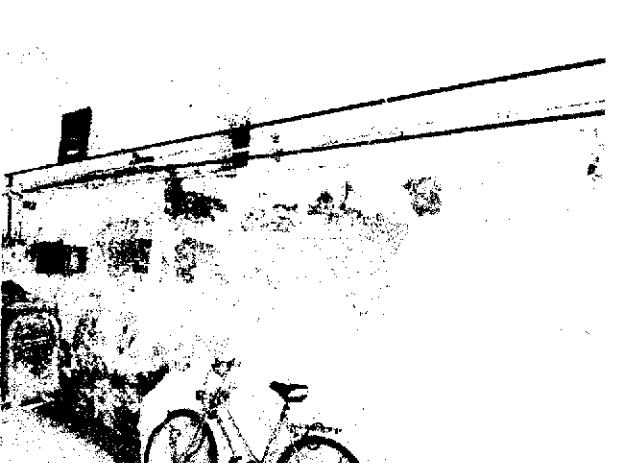
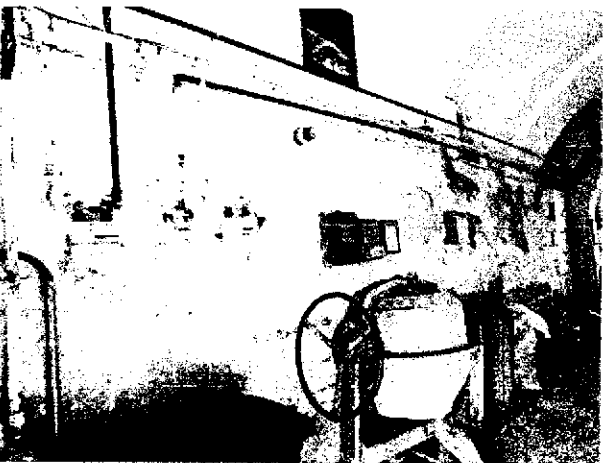
Caută:

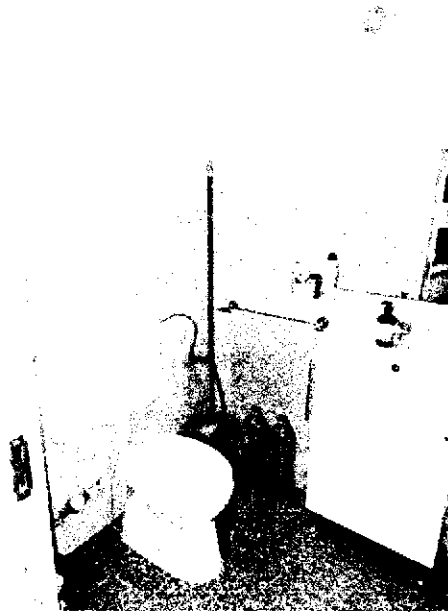


1 cm of rain Sun

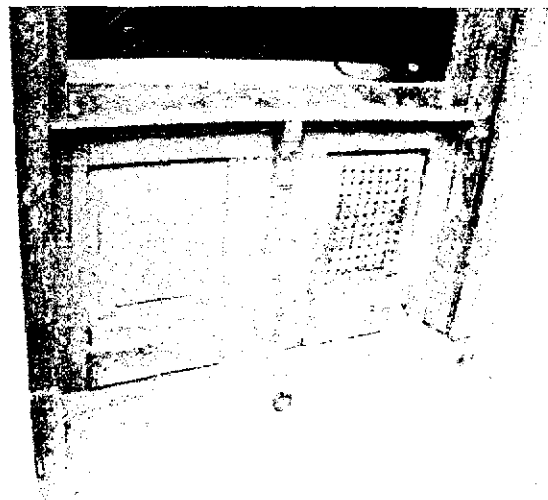
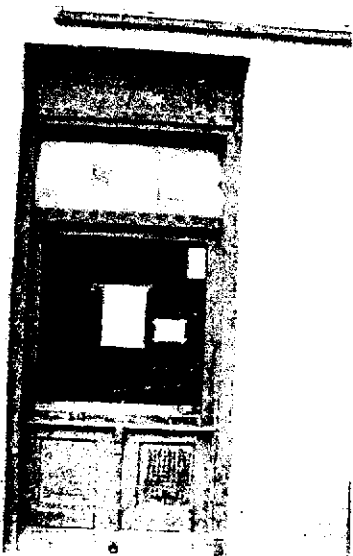


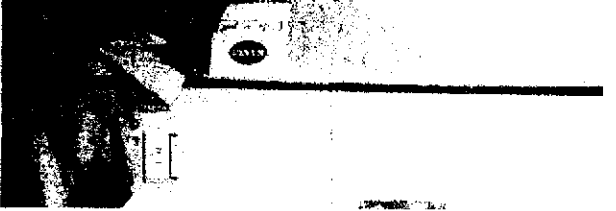
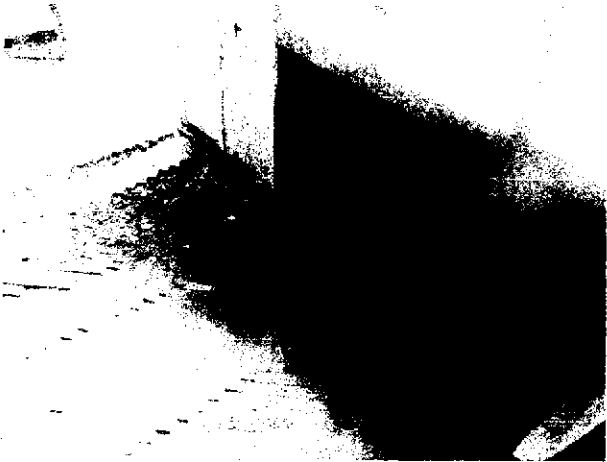
Fotografii actuale ale imobilului

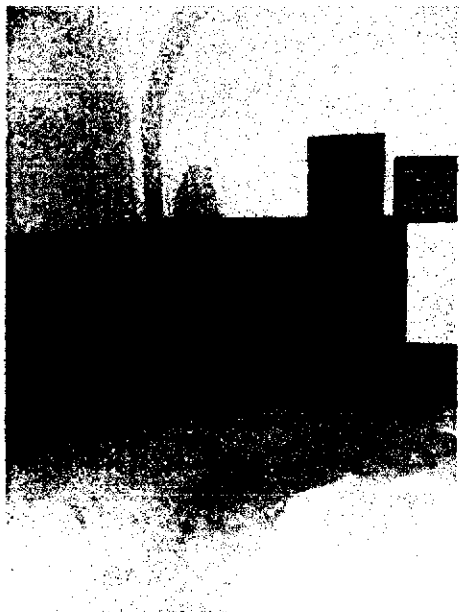
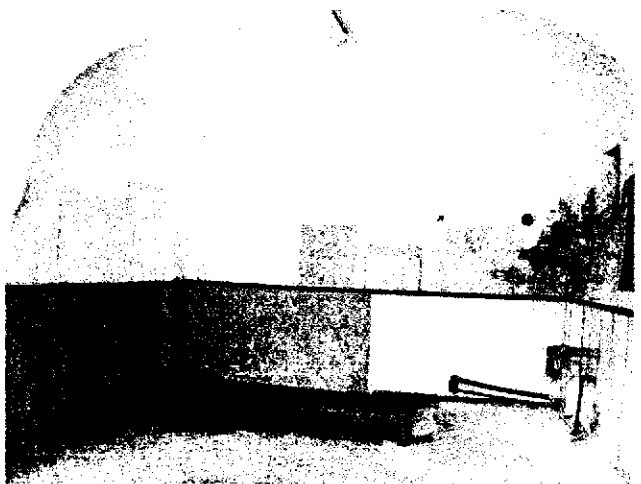
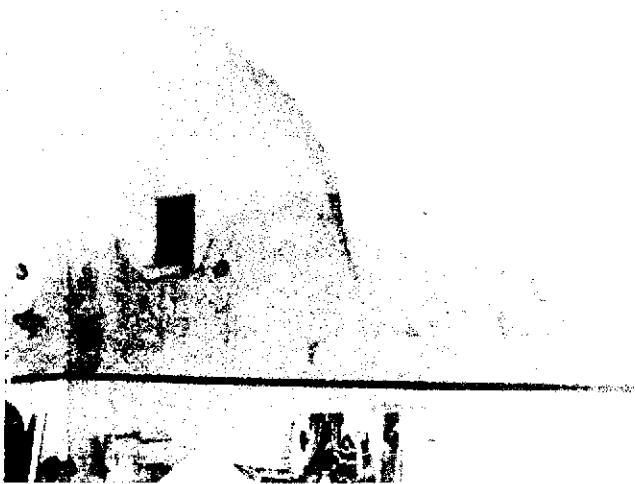




Fotografii ale spațiului la data predării către chiriaș







**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 1**Părți comune:** acoperis, alte spații comune, casa scarii, cos de fum, holuri, pod, scara de acces.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/67100	1 CAMERA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

28/01/2026, 11:41



**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719 Sebeș

Nr. cerere **15735**  
Ziua **18**  
Luna **02**  
Anul **2021**

Cod verificare  
100098134742



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79719	671	Construcția C1 înscrisă în CF 79719-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5133 / 08/04/2014</b> Decizie nr. 4375-446 emisă de Comitetul Executiv de naționalizare Sebeș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) <b>STATUL ROMÂN</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959; pozitie transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959;	

### C. Partea III. SARCINI .

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

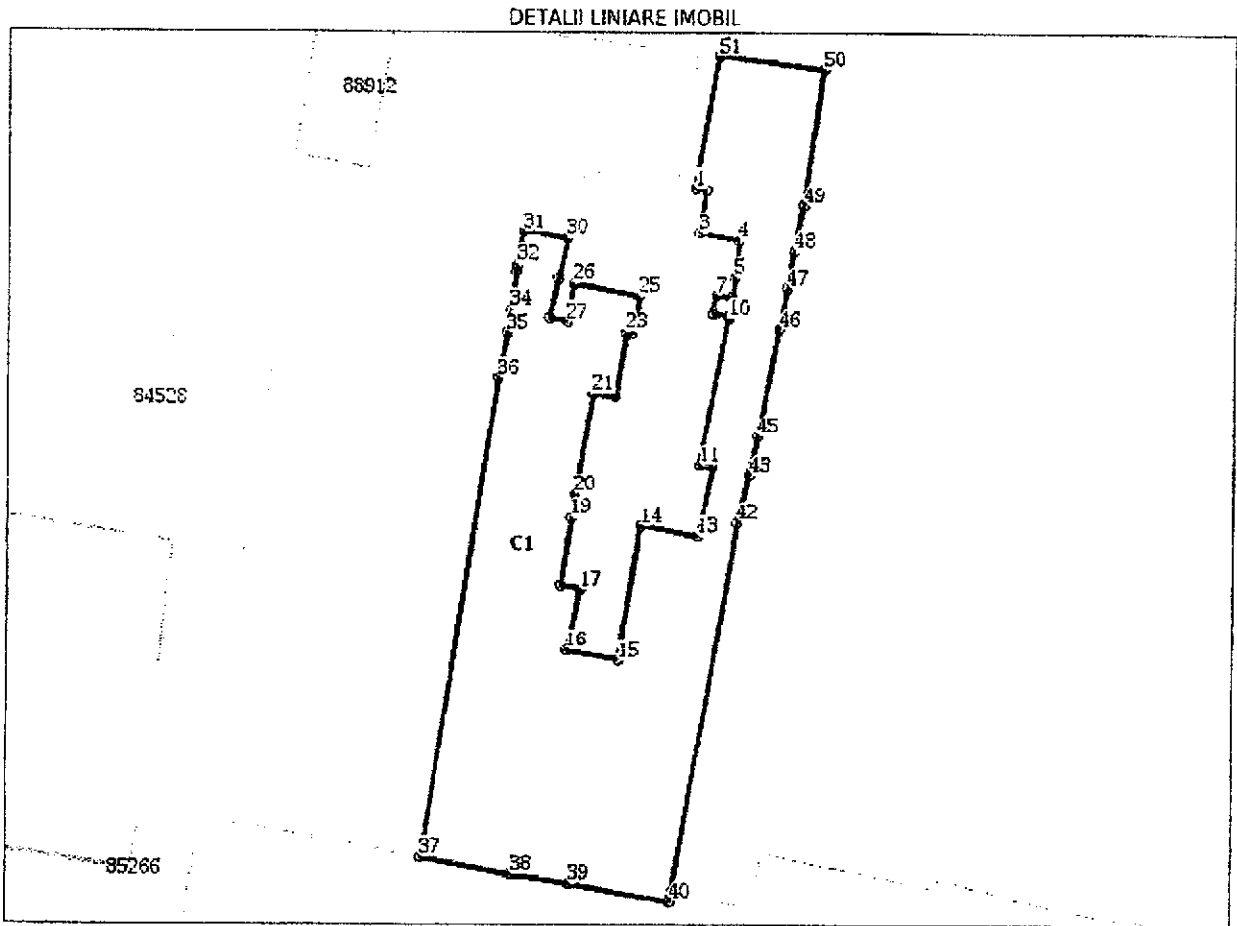


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79719	671	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	671	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.798	2	3	2.96	3	4	2.755
4	5	2.445	5	6	1.382	6	7	1.074
7	8	1.18	8	9	1.114	9	10	0.185
10	11	10.154	11	12	0.901	12	13	4.788
13	14	3.953	14	15	9.111	15	16	3.583
16	17	4.19	17	18	1.46	18	19	4.542
19	20	1.62	20	21	7.049	21	22	1.55

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.45	23	24	0.37	24	25	2.505
25	26	4.518	26	27	2.56	27	28	1.289
28	29	2.692	29	30	2.686	30	31	3.089
31	32	2.23	32	33	0.448	33	34	2.52
34	35	1.55	35	36	3.135	36	37	33.124
37	38	6.347	38	39	4.061	39	40	6.937
40	41	0.63	41	42	25.529	42	43	3.35
43	44	0.557	44	45	2.135	45	46	7.477
46	47	2.747	47	48	2.444	48	49	3.183
49	50	9.355	50	51	7.199	51	1	9.12

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

18/02/2021, 08:51



*[Handwritten signature]*



Nr. inventar: <b>10099</b>	Grupa: <b>1. CONSTRUCTII</b>
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>Bl, 113/26 - din - 30.11.2021</b>	Codul de clasificare: <b>1.5.2. Cladiri comerciale pentru depozitare-comercializare si distributie.</b>
Valoare de inventar: <b>94.193,00</b>	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: <b>39.800,00</b>	Luna: <b>Decembrie</b> - Anul: <b>1959</b>
Amortizare lunara: <b>1.569,88</b>	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: <b>91.053,24</b>	Luna: <b>Decembrie</b> - Anul: <b>2007</b>
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: <b>Spatiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap.1</b>	Durata normala de functionare: <b>576</b> luni
Loc de folosinta: <b>COD 198.1 Domeniul privat constructii-Spatii comerciale</b>	Cota de amortizare: <b>42,2537</b> %
Accesorii: <b>Strada Mihai Viteazu, nr. 3, CF 79719, nr. cad. 79719-C1-U1, S utila=38,26 mp, cote parti comune 2232/51298, cota teren 2919/67100, inchiriat Colibri Tour</b>	

Pagina 1 din 2

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	31.12.2019	Reevaluare 2019	1	0,00	5.359,00	39.800,00
2	1523/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	34.441,00	0,00	34.441,00
3	21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	75.212,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	34.441,00	-34.441,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	783,46
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	783,46
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	783,46
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	783,46
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	783,46
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	783,46
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	783,46
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	783,46
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	783,46
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	783,46
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	783,46
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	783,46
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	783,46
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	783,46
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	783,46
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	783,46
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	783,46
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	783,46



Nr. inventar: <b>10099</b>	Grupa: <b>1. CONSTRUCTII</b>
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>BI, 113/26 - din - 30.11.2021</b>	Codul de clasificare: <b>1.5.2. Cladiri comerciale pentru depozitare-comercializare si distributie.</b>
Valoare de inventar: <b>94.193,00</b> Valoare de intrare: <b>39.800,00</b> Amortizare lunara: <b>1.569,88</b> Valoarea ramasa de amortizat: <b>91.053,24</b>	Data darii in folosinta: Luna: <b>Decembrie</b> - Anul: <b>1959</b> Data amortizarii complete: Luna: <b>Decembrie</b> - Anul: <b>2007</b>
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: <b>Spatiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap.1</b>	Durata normala de functionare: <b>576</b> luni
Loc de folosinta: <b>COD 198.1 Domeniul privat constructii-Spatii comerciale</b> Accesori: <b>Strada Mihai Viteazu, nr. 3, CF 79719, nr. cad. 79719-C1-U1, S utila=38,26 mp, cote parti comune 2232/51298, cota teren 2919/67100, inchiriat Colibri Tour</b>	Cota de amortizare: <b>0,8318</b> %

Pagina 2 din 2

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	783,46
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	783,46
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	783,46
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	783,46
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	783,46
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	783,46
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	783,46
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	783,46
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	783,46
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	783,46
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	783,46
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	783,46
13	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	783,46
14	6/30.06.2025	Amortizare luna Iunie 2025	1	0,00	0,00	783,46
15	7/31.07.2025	Amortizare luna Iulie 2025	1	0,00	0,00	783,46
16	8/31.08.2025	Amortizare luna August 2025	1	0,00	0,00	783,46
17	9/30.09.2025	Amortizare luna Septembrie 2025	1	0,00	0,00	783,46
18	10/31.10.2025	Amortizare luna Octombrie 2025	1	0,00	0,00	783,46
19	360/27.11.2025	Reevaluare cf. HCL 359/2025.	1	47.185,56	0,00	0,00
20	360/27.11.2025	Reevaluare 2025 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	26.204,56	-26.204,56
21	11/30.11.2025	Amortizare luna Noiembrie 2025	1	0,00	0,00	1.569,88
22	12/31.12.2025	Amortizare luna Decembrie 2025	1	0,00	0,00	1.569,88
<b>Total rulaje</b>				<b>156.838,56</b>	<b>62645,56</b>	<b>3.139,76</b>
<b>Sold</b>				<b>94.193,00</b>		



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL SIMU MARIA ISABELA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES  
VLAD CRISTINA ELENA

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
**a contractului de vânzare având ca obiect a imobilul spațiu**  
**comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș,**  
**str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1**

**CAIET DE SARCINI**  
**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului spațiu**  
**comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș,**  
**str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1**

**1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII**

**1.1. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul vânzării**

Imobilul spațiu comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, înscris în CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U1, în suprafața utilă de 38,26 mp, compus din o cameră, cote părți comune de 2232/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota de teren aferent de 2919/67100.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 10099 și valoarea de 94.193,00 lei;

Valoarea de piață a imobilului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 1 din prezenta H.C.L. este de 89.883,00 lei, echivalentul la 17.647,00 euro.

**Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 95.600,00 lei.** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

**1.2. Situația actuală a imobilului care face obiectul vânzării**

Imobilul are destinația de spațiu comercial și este în prezent:

- închiriat, până la data de 31.03.2026 de Colibri Tour SRL, din anul 2011;
- stare tehnică: necesită reparații;
- venituri generate: 1.529,69 lei pe lună.

**1.3. Condiții de exploatare**

În viitor condițiile de exploatare ale imobilului vor ține cont de legislația privind reglementările urbanistice în vigoare.

**2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII**

**2.1. Legislație aplicabilă**

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346; Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

**2.2. Organizatorul licitației**

**Municipiul Sebeș**, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187, E-mail: secretariat@primariasebes.ro.

Persoană de contact: Lazăr Maria, funcția inspector, Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

**2.3. Procedura aplicată**

Licitație publică (cu oferta în plic închis), organizată în baza Art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**2.4. Prețul imobilului care face obiectul vânzării**

Prețul minim de pornire a licitației este **95.600,00 lei** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Pasul de licitație este de 100 lei. Ofertele cu pasul sub 100 lei vor fi descalificate.

**2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice**

**2.5.1.** La licitație pot participa atât persoane fizice majore, cât și persoane juridice române sau străine cu domiciliul/sediul în România.

**2.5.2.** Pentru desfășurarea valabilă a procedurii de licitație publică, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a 2 ofertanți, care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care această cerință nu poate fi îndeplinită, licitația publică se va relua.

**2.5.3.** La licitație pot participa doar persoanele care fac dovada achitării/plății:

- **taxei de participare** în cuantum de 100 lei;

- **contravalorii caietului de sarcini/documentației de atribuire** de 50 lei și

- **garanției de licitație** în cuantum de 9.560,00 lei, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire a licitației. În cazul în care oferta depusă este declarată necâștigătoare garanția de licitație se restituie participantului la licitație, la cererea acestuia, în termen de, cel mult, 30 de zile de la data depunerii cererii. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de licitație se restituie după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

**2.5.4.** Taxa de participare, contravaloarea caietului de sarcini se pot achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201, iar pentru garanția de licitație se poate achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

**2.5.5.** Municipiul Sebeș are obligația de a asigura fiecărui participant la licitație, care face dovada achitării sumei de 50 de lei, câte un exemplar din caietul de sarcini (documentația de atribuire) al licitației.

**2.5.6.** Orice participant la licitație, poate solicita clarificări/lămuriri cu privire la cuprinsul caietului de sarcini (documentația de atribuire).

**2.5.7.** Taxa de participare de 100 de lei și contravaloarea caietului de sarcini/documentației de atribuire în cuantum de 50 de lei se fac venit la bugetul local și nu se restituie ofertanților declarați necâștigători.

### **Cap. 3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor**

**3.1.** La elaborarea și prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerințele caietului de sarcini al licitației.

**3.2.** Ofertele se vor redacta într-un singur exemplar, numai în limba română.

**3.3.** Ofertele se depun la sediul organizatorului licitației, până la data limită publicată în anunțul licitației publice și se vor înregistra în ordinea primirii lor, fiecare ofertă primind un număr de înregistrare.

**3.4.** Ofertele se vor prezenta în două plicuri, un plic exterior și un plic interior.

**3.5.** Pe plicul exterior se va atașa cererea de participare la licitație (Formular F1), completată cu datele ofertantului (nume, prenume, domiciliu/sediu, telefon, fax, adresă e-mail), pentru a permite returnarea ofertei fără a mai fi deschisă, în cazul în care aceasta va fi respinsă.

**3.6.** Documentele care însoțesc oferta se introduc în plicul exterior, conform prevederilor de la pct. 3.7. al caietului de sarcini, împreună cu plicul interior sigilat, care cuprinde oferta propriu-zisă (Formular F4). Fiecare participant la licitație poate formula și depune doar o singură ofertă.

**3.7. În plicul exterior** se introduc următoarele documente:

a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;

b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;

c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;

d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);

e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 9.560,00 lei;

f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;

g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

**3.8. Oferta propriu-zisă (Formular F4) se introduce în plicul interior** care se sigilează și (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rândul-i se închide

și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de ofertă) este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.

**3.9.** Plicurile conținând ofertele, prezentate conform cerințelor prezentului caiet de sarcini, se depun și se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, până cel târziu la data și ora publicate în anunțul licitației. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise și se vor returna persoanelor în cauză.

**3.10.** Participanții la licitație pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ținerii licitației publice precizată în anunț, vizitarea imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

**3.11.** Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este **prețul cel mai mare oferit.**

**3.12.** În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII**  
**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului spațiu**  
**comercial situat administrativ în Municipiul Sebeș,**  
**str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1**

**1. INFORMAȚII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

Autoritatea contractantă: **MUNICIPIUL SEBEȘ**

COD fiscal: 4331201

Adresa: str. Piața Primăriei, nr. 1, Sebeș, jud. Alba;

Tel: 0258/731004

Persoană de contact: Lazăr Maria

**2. INIȚIEREA, ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

**2.1. Inițierea licitației**

(1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de licitație, de către autoritatea contractantă, în Monitorul Oficial, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicație electronică.

(2) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea; codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică privind vânzarea, în special descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie vândute;
- c) informații privind documentația de atribuire:
  - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar din documentația de atribuire;
  - denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se pot obține un exemplar din documentația de atribuire;
  - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
  - data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
  - data-limită de depunere a ofertelor;
  - adresa la care trebuie depusă oferta;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) perioada de valabilitate a ofertei;
- g) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data transmiterii anunțului de licitație în vederea publicării;

(3) Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

**2.2. Organizarea și desfășurarea licitației**

(1) Licitația se va desfășura la data stabilită, la sediul Primăriei Municipiului Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba

(2) Fiecare membru al comisiei de evaluare, precum și supleanții, au obligația de a depune la dosarul licitației, o declarație pe proprie răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea, până la expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată conducerea autorității contractante despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul din membrii supleanți.

(4) Membrii supleanți participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(5) În ziua și ora stabilită pentru licitație, comisia de evaluare se va întruni având asupra ei documentația de atribuire a licitației și ofertele în plicuri nedesfăcute.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(8) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(9) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către conducătorul autorității contractante ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la propunerea comisiei de evaluare.

(10) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(11) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariției unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(12) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(13) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia elimină ofertele care nu respectă prevederile la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor.

(14) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație, cu respectarea prevederilor documentației de atribuire.

(15) După analizarea conținutului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(16) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(17) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(19) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(20) Raportul prevăzut la alin. (19) se depune la dosarul licitației.

(21) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este prețul cel mai mare oferit.

(22) În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

(23) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(24) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în termen de 20 de zile calendaristice de la data stabilirii ofertei câștigătoare.

(25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(27) Prin excepție de la prevederile alin. (24), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(28) Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

b) Consiliul Local al Municipiului Sebeș se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.

(29) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(30) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

### **3. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**3.1.** La elaborarea și prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerințele caietului de sarcini al licitației.

**3.2.** Ofertele se vor redacta într-un singur exemplar, numai în limba română.

**3.3.** Ofertele se depun la sediul organizatorului licitației, până la data limită publicată în anunțul licitației publice și se vor înregistra în ordinea primirii lor, fiecare ofertă primind un număr de înregistrare.

**3.4.** Ofertele se vor prezenta în două plicuri, un plic exterior și un plic interior.

**3.5.** Pe plicul exterior se va atașa cererea de participare la licitație (Formular F1), completată cu datele ofertantului (nume, prenume, domiciliu/sediu, telefon, fax, adresă E-mail), pentru a permite returnarea ofertei fără a mai fi deschisă, în cazul în care aceasta va fi respinsă.

**3.6.** Documentele care însoțesc oferta se introduc în plicul exterior, conform prevederilor de la pct. 3.7. al caietului de sarcini, împreună cu plicul interior sigilat, care cuprinde oferta propriu-zisă (Formular F4). Fiecare participant la licitație poate formula și depune doar o singură ofertă.

**3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:**

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 9.560,00 lei;

f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;

g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

**3.8. Oferta propriu-zisă (Formular F4) se introduce în plicul interior care se sigilează și (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rândul său se închide și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de ofertă) este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.**

**3.9.** Plicurile conținând ofertele, prezentate conform cerințelor prezentului caiet de sarcini, se depun și se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, până cel târziu la data și ora publicate în anunțul licitației. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise și se vor returna persoanelor în cauză.

**3.10.** Participanții la licitație pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ținerii licitației publice precizată în anunț, vizitarea imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

**3.11.** Criteriul de atribuire al contractului de vânzării este **prețul cel mai mare oferit**.

**3.12.** În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

#### **4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI**

**4.1.** Contractul de vânzare a bunului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, reprezentat prin Primar, în calitate de vânzător și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de cumpărător, în formă autentificată de către notar public.

**4.2.** Contractul de la pct. 4.1. se va încheia numai după plata de către cumpărător, în favoarea Municipiului Sebeș, a prețului integral al bunului care face obiectul vânzării, într-o singură tranșă. Nu este admisă plata parțială (în tranșe) a prețului vânzării. Prețul poate fi plătit de către cumpărător prin oricare mijoc de plată prevăzut de lege.

**4.3.** Cheltuielile notariale pe care le presupune încheierea contractului de la pct. 4.1. inclusiv taxele notariale aferente cad, în totalitate, în sarcina cumpărătorului - câștigătorului licitației.

**4.4.** Contractul de la pct. 4.1. se va încheia în termen de maxim 20 de zile de la data finalizării procedurii de licitație publică.

**4.5.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 9.560,00 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

**4.6.** În cazul în care, în termenul de la pct. 4.4. Municipiul Sebeș nu poate încheia contractul de vânzare cu ofertantul declarat câștigător din cauză că acesta se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeș, poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există și este admisibilă.

**4.7.** În cazul în care, în situația de la pct. 4.6. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanșa o nouă procedură, în baza aceleiași documentații de atribuire.

#### **5. CĂI DE ATAC**

**5.1.** Procesul-verbal final al licitației publice și anunțul cuprinzând rezultatele procedurii, pot fi atacate de către oricare dintre participanții la licitație, potrivit Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, la Tribunalul Județean Alba.

**5.2.** Depunerea unei contestații, în sensul celor de la pct. 5.1. suspendă încheierea contractului de vânzare la care se referă pct. 4.1.

**CERERE**  
**de participare la licitație publică**

**Subsemnatul/Subscrisa** \_\_\_\_\_,  
**CUI/CNP** \_\_\_\_\_, **cu adresa de domiciliu/având sediul în**  
....., **telefon** ....., **fax**  
....., **E-mail** ....., **solicit înscrierea la licitația**  
**publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului spațiu comercial din**  
**domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M.**  
**Viteazu, nr. 3, ap. 1**

**Data** \_\_\_\_\_

**OFERTANT**

**FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL**

- 1) Ofertant: nume, prenume/denumire \_\_\_\_\_
- 2) Domiciliul/sediul \_\_\_\_\_
- 3) Telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_
- 4) E-mail \_\_\_\_\_
- 5) Nr. înregistrare O.R.C. \_\_\_\_\_, C.U.I./CNP \_\_\_\_\_
- 6) Obiect de activitate \_\_\_\_\_, Cod CAEN \_\_\_\_\_
- 7) Observații  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

OFERTANT

**DECLARAȚIE**  
**PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE**

Subsemnatul/Subscrisa \_\_\_\_\_,  
domiciliat/cu sediul în \_\_\_\_\_,  
în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului spațiu comercial din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, aprobată prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/2026, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;

- nu sunt rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;

- declar de asemenea, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

Declar că, am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data \_\_\_\_\_

OFERTANT

Subsemnatul(a)/Subscrisa \_\_\_\_\_, domiciliat(ă)/cu sediul  
\_\_\_\_\_, legitimat cu C.I seria \_\_\_\_\_, nr.  
\_\_\_\_\_, având CNP/CUI \_\_\_\_\_, formulez prezenta:

### OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunului imobil spațiu comercial din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, imobil înscris în CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1.

Ofer prețul de \_\_\_\_\_ lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Data \_\_\_\_\_

OFERTANT

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**CONSILIER LOCAL SIMU MARIA ISABELA**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**VLAD CRISTINA ELENA**