

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.75/2026

Privind aprobarea modificării Contractului de concesiune nr. 62/21.09.2007 și încetarea contractelor de concesiune nr. 5545/21.03.2001 și nr. 15871/06.09.2001, încheiate cu George & Meri SRL, având ca obiect terenul în suprafață de 65 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, înscris în CF nr. 73757

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 modificării Contractului de concesiune nr. 62/21.09.2007 și încetarea contractelor de concesiune nr. 5545/21.03.2001 și nr. 15871/06.09.2001, încheiate cu George & Meri SRL, având ca obiect terenul în suprafață de 65 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, înscris în CF nr. 73757;

Văzând:

- Cererea dlui. Tăușan Gheorghe, în calitate de administrator al George & Meri SRL înregistrată sub nr. 4866/27.01.2026, prin care solicită încetarea celor trei contracte de concesiune și încheierea unui nou contract a terenului în suprafață totală de 65 mp;
- Contractul de concesiune nr. 5545/21.03.2001 având ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 36 mp;
- Contractul de concesiune nr. 15871/06.09.2001 având ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 14 mp;
- Contractul de concesiune nr. 62/21.09.2007 având ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 15 mp;
- H.C.L. nr.111/2000 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat concesionarea terenului constructibil în suprafață de 36 mp., înscris în CF vechi nr. 3763, nr. top. 2115/1/2/2;
- H.C.L. nr. 115/2001 prin care s-a parcelat imobilul înscris teren în suprafață de 3068 mp, în CF vechi nr. 3763, nr. top. 2115/1/2/1 și nr. top. 2144/1/35/2/1/2/1 din care lotul 2 format din nr. top. nou 2155/1/2/1/2 în suprafață de 14 mp a fost concesionat direct, prin H.C.L. nr. 165/2001 în favoarea George & Meri SRL;
- H.C.L. nr. 138/2007 prin care s-a aprobat concesionarea directă a terenului în suprafață de 15 mp, înscris în CF vechi nr. 26247, nr. top. 2115/12/1/1/2, aflat în extinderea spațiului comercial, în vederea construirii unui vestiar și a unui grup sanitar;
- H.C.L. nr. 23/2026 privind aprobarea actualizării dreptului de proprietate asupra imobilului teren, înscris în C.F.nr.73757 Sebeș, nr. cad 3950, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, Jud. Alba, în favoarea Municipiului Sebeș – domeniul privat;
- H.C.L. nr. 41/2026 privind completarea inventarului domeniul privat al Municipiului Sebeș cu imobilul teren în suprafață de 65 mp, situat în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, jud. Alba;
- Fișa obiect patrimoniu cu numărul de inventar 81032299;
- C.F. nr. 73757 proprietar Municipiul Sebeș – domeniul privat;

- Raportul de evaluare întocmit de AXA CONSULT SRL privind valoarea redevenței;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare nr.19284/19.03.2026 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun cu nr.19289/19.03.2026 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și raportul de specialitate nr.19342/23.03.2026 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.220/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe, avizul nr.215/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.205/2026 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere dispozițiile Art. 1777 – 1823 Cod civil, referitoare la materia locațiunii; Potrivit art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

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.I. Se aprobă modificarea și completarea Contractului de concesiune nr. 62/21.09.2007, având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 15 mp., încheiat cu George & Meri SRL, după cum urmează:

1. Art. 2.1. se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„2.1. – Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea directă a terenului în suprafață de 65 mp, înscris în CF nr. 73757, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, aferent construcției spațiu comercial (patiserie) proprietatea George & Meri SRL.”

2. Art. 3.1. se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„3.1. – Durata concesiunii este până la 31.09.2026, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.”

3. Art. 4.1. se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„4.1. – Prețul concesiunii este de 3.673 lei/an, respectiv 306,08 lei/lună și se va indexa anual cu indicele de inflație a anului precedent.”

„4.2. – Achitarea redevenței se va face lunar, până în ultima zi a fiecărei luni. Municipiul Sebeș va factura contravaloarea redevenței până la data de 15 a fiecărei luni.”

„4.3. – Neplata la termen a redevenței atrage după sine penalități de întârziere, conform prevederilor legale în vigoare.”

„4.4. – Neplata redevenței prevăzută la art. 4.1., precum și a accesoriilor prevăzute la art. 4.3., timp de 3 luni, duce la rezilierea contractului.”

4. Celelalte prevederi contractuale rămân nemodificate.

Art.II. Se aprobă încetarea contractului de concesiune nr. 5545/21.03.2001 având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 36 mp., prin acordul părților.

Art.III. Se aprobă încetarea contractului de concesiune nr. 15871/06.09.2001 având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 14 mp., prin acordul părților.

Art.IV. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de AXA CONSULT SRL privind valoarea redevenței, constituit în anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.V. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și Serviciul Venituri.

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

Prezenta hotărâre va fi afișată, pe site-ul primăriei și în Monitorul Oficial Local al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Serviciului Venituri;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- George & Meri SRL – Sebeș, str. Crișan, nr. 31.

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	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

2 ex. MO/CG/CV conține 3 pagini și anexă

pagina 3 din 3

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN**

CF 73757 Sebeş

Sebeş, str. Dorin Pavel, nr. 2, jud. Alba

Proprietar: **Municipiul Sebeş - Domeniul Privat**

MARTIE 2026

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 73757 Sebeș, nr. cad. 3950 – curți construcții intravilan – 65 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul concesiunii de către proprietar:

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

Accesul la proprietate se poate face din str. Dorin Pavel, drum asfaltat.

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

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspecția a fost efectuată în data de 25.02.2026 din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant.

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

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinatar).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 2 martie 2026 o valoare de piață de:

V = 40.400 lei (patruzeciimiipatrusutelei)

echivalent **7.929 euro** la cursul de 1 euro = 5,0953 lei valabil în 02.03.2026

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

Având în vedere cele enumerate în raport considerăm că valoarea obținabilă a redevenței anuale este:

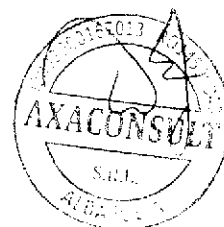
V_{redevență/chirie} = 3.673 lei/an

echivalent **721 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,0953 lei valabil în 02.03.2026

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

ALBA IULIA
02.03.2026

Evaluator:



CERTIFICARE

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

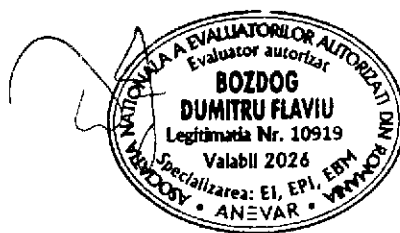
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare (SEV), recomandările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

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

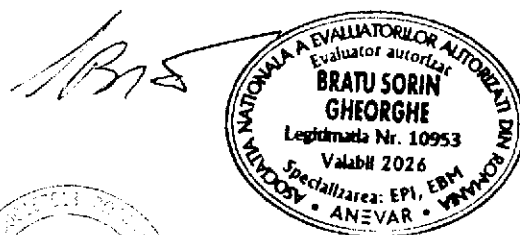
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

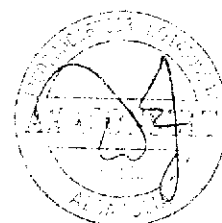
- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinat).
- Construcția existentă pe teren aparține altui proprietar, aceasta nefiind inclusă în prezenta evaluare.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida sau realiza documentații topografice sau certificări de suprafețe. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, jud. Alba, în zona centrală a localității, având suprafața de 65 mp. Terenul este situat într-o zonă comercial-rezidențială, cu spații comerciale, case de locuit și blocuri de apartamente. Construcția edificată pe terenul evaluat aparține altui proprietar, aceasta nefiind inclusă în prezenta evaluare.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este concesiunea de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Sebeș – Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinat. El este considerat deplin.

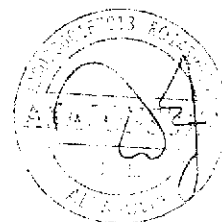
1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 102 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *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.*

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

- SEV 100 – 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



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada februarie-martie 2026, data inspecției fiind 25.02.2026, iar data evaluării 02.03.2026.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0953 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

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

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 25.02.2026, din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății și nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

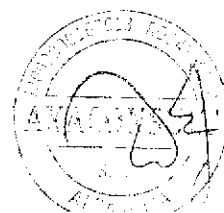
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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



1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 2, jud. Alba, în zona centrală a localității, având suprafața de 65 mp. Terenul este situat într-o zonă comercial-rezidențială, cu spații comerciale, case de locuit și blocuri de apartamente.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Dorin Pavel, drum modernizat cu asfalt.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 73757 Sebeș, nr. cad. 3950 – curți construcții intravilan – 65 mp, nr. cad. 3950 – spațiu comercial patiserie, proprietari S.G. George & Meri S.R.L. în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act autorizație de construire nr. 23-2002 (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28809-2005, certificat de atestare a edificării construcției nr. 27322-2008 ale



Primăriei Sebeș); înch. nr. 8703/21.08.2008 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 23/2026 din 02.02.2026 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 6654 din 03.02.2026 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 3069/06.02.2026.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș – Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior.

Construcția existentă pe teren aparține altui proprietar, aceasta nefiind inclusă în prezenta evaluare.

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

2.1.5. Prezentarea clientului

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

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creștere constantă a prețului terenurilor, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri crescute ale imobilelor, cât și la un număr relativ mare de tranzacții.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone comercial-rezidențiale, cu spații comerciale, case de locuit și blocuri de apartamente. Acești factori,



dar și caracteristicile terenului și faptul că pe teren este edificată o construcție comercială ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație comercială sau rezidențială din zonele centrale sau mediane ale localității Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

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

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

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

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul municipiului Sebeș este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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

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

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

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

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



Pentru proprietățile de tip teren din micile orașe cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

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

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

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

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

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

La nivelul Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri intravilane. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilia cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (magazine, locuințe individuale, de tip duplex sau chiar blocuri de locuințe).

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

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creștere constantă a prețului terenurilor, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri crescute ale imobilelor, cât și la un număr relativ mare de tranzacții.

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

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

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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 80-150 euro/mp.



3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai 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 bună 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

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

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

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: metoda comparației directe, metoda extracției de pe piață, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru determinarea valorii de piață a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării.

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



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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

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

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

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este are suprafața de 65 mp cu front de 5 m. Este amplasat în zona centrală a localității, are formă regulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la gard), accesul fiind posibil direct din str. Dorin Pavel (drum asfaltat).

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

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

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

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

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

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

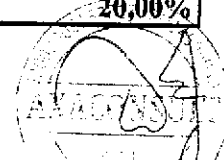
Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Dorin Pavel	Sebeș, str. Decebal	Sebeș, Drumul Petreștiului	str. Aviator Olteanu
Data	mar.26	feb.26	feb.26	ian.20
Suprafața (mp)	65	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	mar.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. Dorin Pavel	Mai slab (5%)	Mai slab (25%)	Similar (0%)
Ajustări		6,72	20,08	0,00
Preț ajustat		141,08	100,39	121,92
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	Suprafață 65 mp, front 5 m	427 mp, front 30,85 m (-15%)	975 mp, front 13 m (5%)	200 mp, front 20 m (0%)
Ajustări		-21,16	5,02	0,00
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		119,92	105,41	121,92
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		119,92	105,41	121,92
Cea mai bună utilizare	Comercial	Comercial (0%)	Rezidențial (20%)	Comercial (0%)
Ajustări		0,00	21,08	0,00
Preț ajustat		119,92	126,49	121,92
Ajustare totală netă		-55,72	37,26	20,32
% Ajustări nete		-31,72%	41,76%	20,00%
Ajustare totală brută		69,16	55,10	20,32
% Ajustări brute		39,38%	61,75%	20,00%



Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: a fost ajustată comparabila A cu -15% deoarece oferta include clădiri ce necesită reabilitare;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele A și B au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere); comparabila C, tranzacționată în 2011 a fost ajustată cu 20% din cauza creșterii pieței imobiliare în intervalul de timp de la data tranzacției;
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu 5%, iar comparabila B a fost ajustată cu 25%, acestea fiind amplasate în zone mai slab cotate (str. Decebal, respectiv Drumul Petreștiului) decât zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: nu au fost necesare ajustări deoarece terenul evaluat și comparabilele au forme regulate;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele și subiectul au topografie plană;
 - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu -15% comparabila A care are suprafață adecvată construirii și front generos și s-a ajustat comparabila B cu 5% deoarece are suprafață mare și front redus;
 - la acces: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul evaluat având acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări deoarece comparabilele și subiectul au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: s-a ajustat cu 20% comparabila B care are utilizare rezidențială, față de terenul evaluat și celelalte comparabile care au ca cea mai bună utilizare de teren comercial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 121,92 euro/mp, echivalent aproximativ 621,22 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 621,22 \text{ lei/mp} \times 65 \text{ mp} \cong 40.379 \text{ lei}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = 40.379 \text{ lei}$$

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

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat este de circa:

$$V = 40.400 \text{ lei (patruzecimiipatrusutelei)}$$

echivalent **7.929 euro** la cursul de 1 euro = 5,0953 lei valabil în 02.03.2026



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

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în zona centrală a localității;
- construcția edificată pe teren aparține altui proprietar, aceasta nefiind inclusă în prezenta evaluare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

3.5. Calculul redevenței

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

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 11 ani (*rată de capitalizare circa 9,1%*). În aceste condiții, nivelul redevenței este de circa:

$$V_{\text{redevență}} = 40.400 \text{ lei} / 11 \text{ ani} \cong 3.673 \text{ lei/an (echivalent circa 721 euro/an)}$$

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.

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 (ipotecă și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- 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 Evaluatoresilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.



Colectivul de elaborare a raportului:

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

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



ANEXE

Teren – comparabila A

[\(3,255 unread\)](#)
[Download file](#)
[Alba Iulia - Map](#)
[Anuntul Teren](#)
[427 m² teren c](#)
[2 174 m² teren](#)
[Aplicatie vizual](#)

<https://www.storia.ro/oferta-teren-sa-mu-centrala-427-m2-racordat-la-utilitati-in-sel-es-gud-alba-idf6bd>



75 000 € 176 €/m²

Mlad Chirca
 1776 anunțuri
 0750-041200

Teren de vânzare

Suprafață totală	427 m ²
Tot teren	427 m ²
Utilizabil	124 m ²
Dimensiuni	12 x 10 m
Card	124 m ² / 10 m
Taxa teren	400 lei/an
Impozit	100 lei/an
Mediu	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaze <input type="checkbox"/> gaz
Tip vânzare	aport

Sunteți interesat(ă) de acest teren de vânzare și să vă urez să îl puteți viziona în Realizări, Imobiliare, Serviciul dvs. Management

[Trimită mesajul!](#)

Căutare

[\(3,255 unread\)](#)
[Download file](#)
[Alba Iulia - Map](#)
[Anuntul Teren](#)
[427 m² teren c](#)
[2 174 m² teren](#)
[Aplicatie vizual](#)

<https://www.storia.ro/oferta-teren-sa-mu-centrala-427-m2-racordat-la-utilitati-in-sel-es-gud-alba-idf6bd>

75 000 € 176 €/m²

Mlad Chirca
 1776 anunțuri
 0750-041200

Teren de vânzare

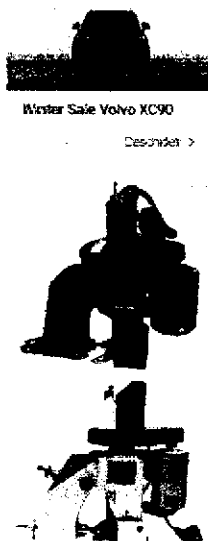
Suprafață totală	427 m ²
Tot teren	427 m ²
Utilizabil	124 m ²
Dimensiuni	12 x 10 m
Card	124 m ² / 10 m
Taxa teren	400 lei/an
Impozit	100 lei/an
Mediu	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaze <input type="checkbox"/> gaz
Tip vânzare	aport

Sunteți interesat(ă) de acest teren de vânzare și să vă urez să îl puteți viziona în Realizări, Imobiliare, Serviciul dvs. Management

[Trimită mesajul!](#)

Wister Sale Volvo XC90

[Descriește](#)



Descriere

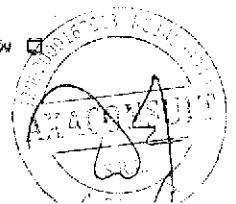
PE VANZARE TEREN PRETABLA PE UN LOC DE TRABAU IN CALDURA SI IN CALDURA
 12 x 10 m
 124 m² / 10 m
 400 lei/an
 100 lei/an
 apă caldă
 electricitate
 gaze
 gaz

[Trimită mesajul!](#)

[Reportează](#)

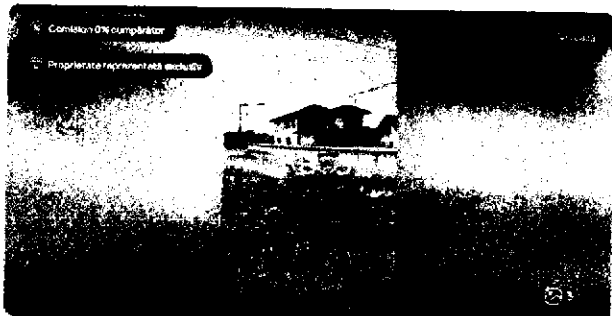
<https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=l&ai=CxGe...>

Educat



Teren – comparabila B

imobiliare.ro Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium **87.000 €**



Completat ON computer
Proprietate reprezentata exclusiv

TABOO
0160257449
Ajutorul meu

Trmite linkul unui prieten pe:
f, g, t

Act. veaă not ficărie
Act. veaă Notărie

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium. Terenul este situat intr-o zona rezidentiala, aproape de centrul orasului. Are o suprafata de 427 m² si este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Terenul este intravilan si poate fi construit fara probleme birocratice.

imobiliare.ro Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium **87.000 €**

0160257449

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium. Terenul este situat intr-o zona rezidentiala, aproape de centrul orasului. Are o suprafata de 427 m² si este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Terenul este intravilan si poate fi construit fara probleme birocratice.

Detalii teren

Suprafata teren	427 m ²
Suprafata teren constructibil	13 m ²
Suprafata teren util	8 m ²

Utilitati

Amenajare drum	Ale parcare si c
Aplicație de gaze	Aplicație de gaze
Aplicație de apă caldă	Aplicație de apă caldă

Puncte de interes

Recreere

- Casa Siny



Teren – alte comparabile

[\(3.255 unres\)](#) [Download fi...](#) [Alba Iulia - 1](#) [Anunturi Ter...](#) [15.201 m²](#) [3.249 m², te...](#) [14.000 m², s...](#) [Aplicație viz...](#)

<https://www.stora.com/oferta-teren-de-vandare-in-sebes-dezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-motel-DiCCo>





Teren De vânzare In Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp, Zona Motel

988 065 € 65 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata totala	15201m²
Tip teren	industrial
Localitati	Sebes, Alba
Dimensiuni	15201 m²
Cand	15.02.2019
Tip achiz	<input type="radio"/> achizit <input type="radio"/> neachizit
Tranzactii	15.02.2019
Media	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> canalizare <input type="radio"/> apă caldă caldă
Tip vânzare	agentie

Razvan Hudros
 5 ani de activitate
 072708888

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Rețineți că întregul răspuns este din partea dumneavoastră.

Trimite mesajul!

[\(3.255 unres\)](#) [Download fi...](#) [Alba Iulia - 1](#) [Anunturi Ter...](#) [15.201 m²](#) [3.249 m², te...](#) [14.000 m², s...](#) [Aplicație viz...](#)

<https://www.stora.com/oferta-teren-de-vandare-in-sebes-dezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-motel-DiCCo>

Teren de vânzare

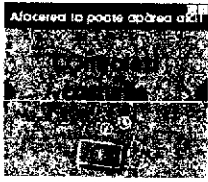
Suprafata totala	15201m²
Tip teren	industrial
Localitati	Sebes, Alba
Dimensiuni	15201 m²
Cand	15.02.2019
Tip achiz	<input type="radio"/> achizit <input type="radio"/> neachizit
Tranzactii	15.02.2019
Media	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> canalizare <input type="radio"/> apă caldă caldă
Tip vânzare	agentie

Alina Titel [Despre agentia noastra](#)

Descriere

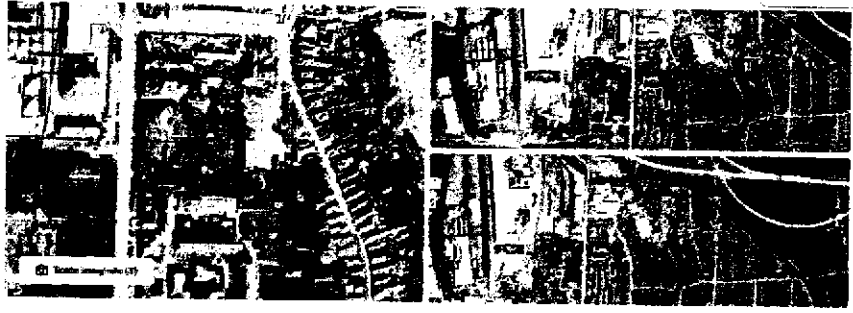
Acest teren este situat în zona de dezvoltare rezidentială din Sebes, Alba. Are o suprafață totală de 15.201 mp și este potrivit pentru dezvoltarea unei activități industriale sau comerciale. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare. De poate fi utilizat în scopuri rezidențiale sau comerciale. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați agentia noastră.

Mapa



MACHINESEEKER.COM





Teren De vanzare in Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata utila	3000 m ²
Tip teren	misc
Localizare	urbane
Dimensiuni	100x100x100
Card	100x100x100
Tip acces	asfaltat
Impréjuri	100x100x100
Media	<input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> apa caldă caldă
Tip vanzare	ajustate

Raluca Andreea
8 ani de activitate
0729 078 633

140 - teren de terenuri

Sunt interesat(i) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Acceptău interesul răsounau dvr. Mulțumesc!

Trimite mesajul



Teren de vanzare

Suprafata utila	3000 m ²
Tip teren	misc
Localizare	urbane
Dimensiuni	100x100x100
Card	100x100x100
Tip acces	asfaltat
Impréjuri	100x100x100
Media	<input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> apa caldă caldă
Tip vanzare	ajustate

140 - teren de terenuri

Sunt interesat(i) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Acceptău interesul răsounau dvr. Mulțumesc!

Trimite mesajul

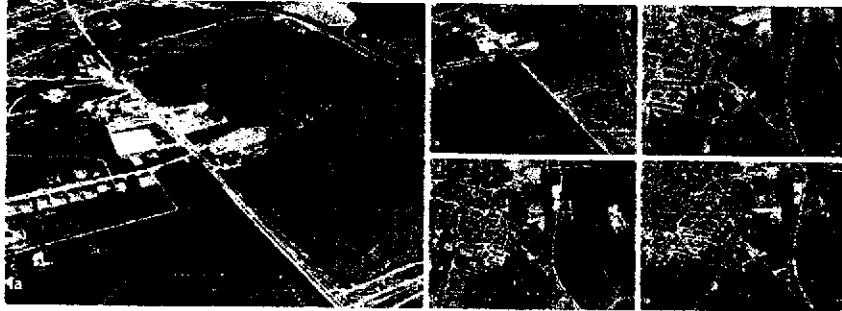


Winter Sale Volvo XC90

Descrieți >

4.095,99 lei	2.795,99 lei
1.999,99 lei	2.068,99 lei
3.368,75 lei	4.558,99 lei





Teren de vanzare in Sebes 14000 Mp
700 000 € 50 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	14000 mp
Tip teren	agricola
Localitati	urbane
Emisii	1000000
Gen	agricola
Tipul teren	asfaltat
Impletire	1000000
Medii	<ul style="list-style-type: none"> gas electrice canalizare apocurenta
Tip vânzare	aportiv

Razvan Hudrea
 Email: razvan.hudrea@stora.ro
 Telefon: 0727 018 633

Comentariu

Titlu

14000 Numarul terenului

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept un răspuns în maximum 24 de ore.

018290

Trimite mesajul



Teren de vanzare in Sebes 14000 Mp
700 000 € 50 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	14000 mp
Tip teren	agricola
Localitati	urbane
Emisii	1000000
Gen	agricola
Tipul teren	asfaltat
Impletire	1000000
Medii	<ul style="list-style-type: none"> gas electrice canalizare apocurenta
Tip vânzare	aportiv

Razvan Hudrea
 Email: razvan.hudrea@stora.ro
 Telefon: 0727 018 633

Comentariu

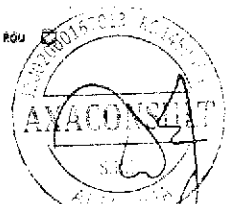
Titlu

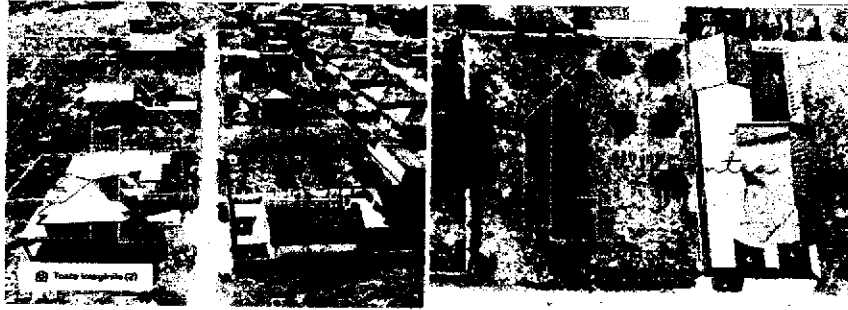
14000 Numarul terenului

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept un răspuns în maximum 24 de ore.

018290

Trimite mesajul





Teren de vanzare zona Mora, Sebes, Alba

45 000 € 76.43m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	610 m ²
Tip teren	industrial
Localizare	zona industrială
Dimensiuni	22 x 27,5 m
Data	17.05.2017
Tip acoper	pauci
Proiectant	SAI
Metru	<input type="radio"/> act de vanzare <input type="radio"/> evaluare <input type="radio"/> plan de constructii <input type="radio"/> plan
Tip vanzare	agentie

Vlad Chirca

0750 441 209

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

OK/OK

Trimite mesajul

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	610 m ²
Tip teren	industrial
Localizare	zona industrială
Dimensiuni	22 x 27,5 m
Data	17.05.2017
Tip acoper	pauci
Proiectant	SAI
Metru	<input type="radio"/> act de vanzare <input type="radio"/> evaluare <input type="radio"/> plan de constructii <input type="radio"/> plan
Tip vanzare	agentie

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

OK/OK

Trimite mesajul

Alina @ Tera

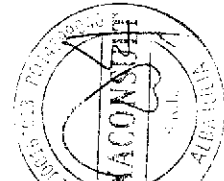
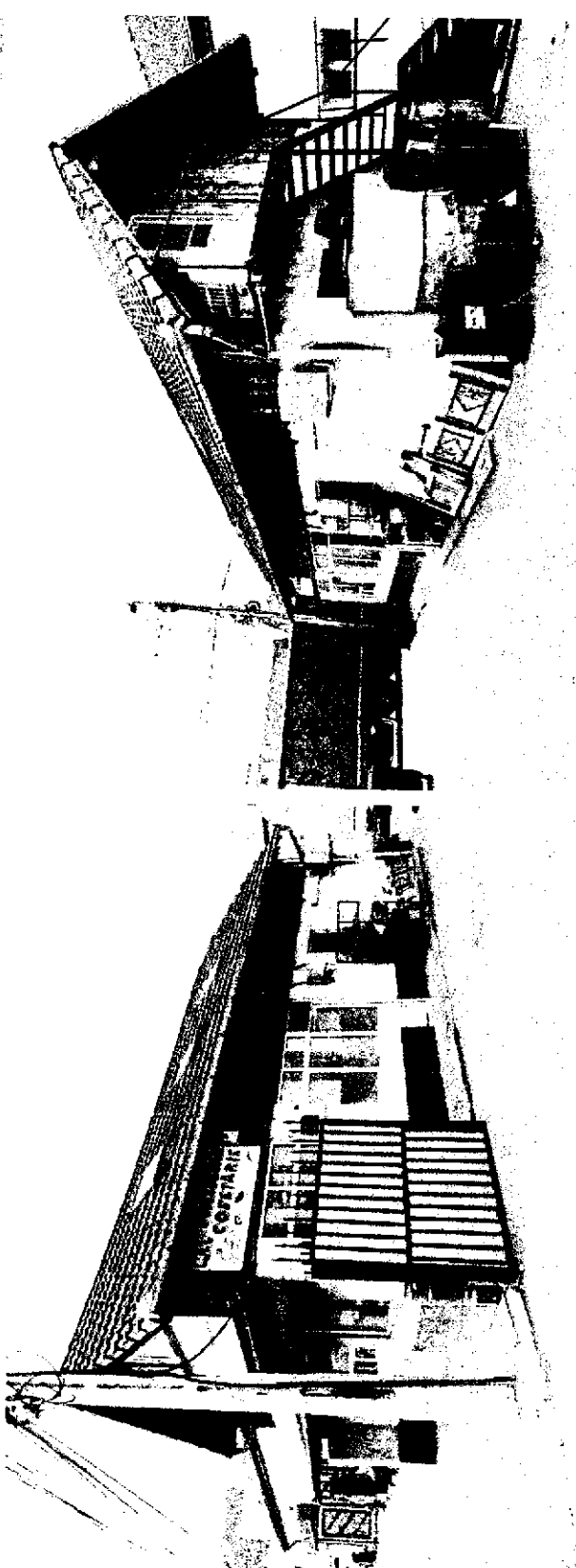
Descriere

Sebeș, județul Alba, zona industrială, teren de vânzare de 76,43 mp de suprafață utilă și o suprafață de 610 mp de suprafață totală. Terenul este situat în zona industrială și este potrivit pentru construirea unei fabrici sau a unei unități de producție. Terenul este în posesia SAI și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, vă rugăm să contactați agentul nostru.

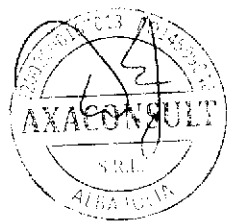
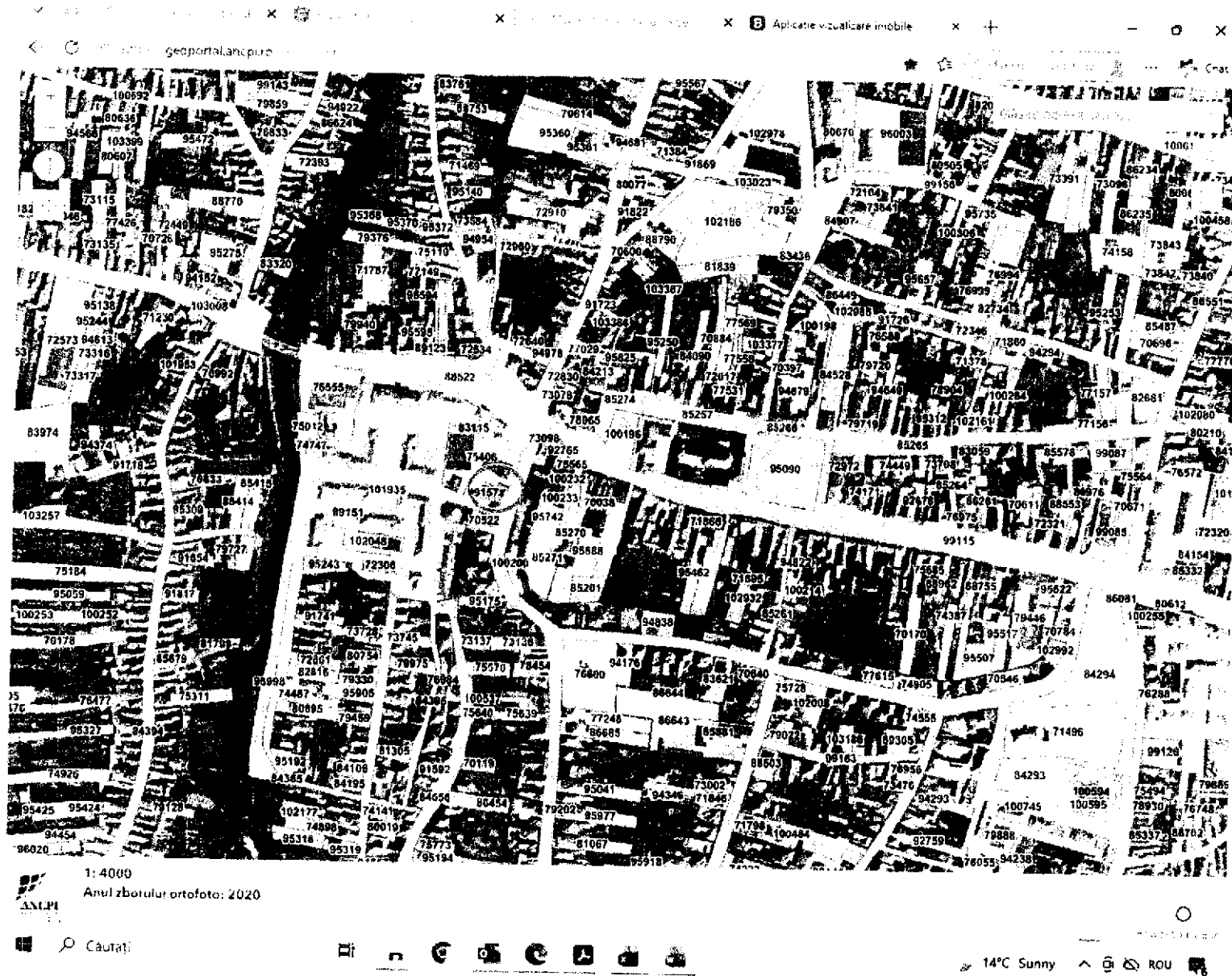
Mei puțin

Raportați





Amplasare în zonă lot subject



Amplasare în zonă lot subiect



1:500
Anul zborului ortofoto: 2020

Căutați

14°C Sunny



Amplasare în zonă lot subject






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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73757 Sebeș

Nr. cerere	3920
Ziua	16
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 100200957864	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 28060 Sebeș

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 3950	65	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 3950	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș	Spațiu comercial patiserie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8703 / 21/08/2008 Autorizație nr. de construire nr. 23-2002 (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28809-2005, certificat de atestare a edificării construcției nr. 27332-2008 ale primăriei Sebeș);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. GEORGE & MERI S.R.L.	A1.1
3069 / 06/02/2026 Act Administrativ nr. 23/2026, din 02/02/2026 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6654, din 03/02/2026 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8143 / 07/08/2008 Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani 1) S.C. GEORGE & MERI S.R.L., - act 5545/2001, 15871/2001, 62/27031/2007, Inch 1758/2001, 8143/2008. OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 28060 Sebeș)	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 3950	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	65	-	-	-	Curte și teren construibil

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 3950	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Spațiu comercial patiserie

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.ancpl.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,

16/02/2026, 08:14



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.ancpl.ro>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL SIMU MARIA ISABELA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA