

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.254/2026

Privind însușirea raportului de evaluare și modificarea/completarea unui nr. de 12 contracte de concesiune teren, cu destinație pivniță, situate administrativ în Municipiului Sebeș, str. Dorin Pavel, jud. Alba

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2026, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și modificarea/completarea unui nr. de 12 contracte de concesiune teren, cu destinație pivniță, situate administrativ în Municipiului Sebeș, str. Dorin Pavel, jud. Alba;

Văzând:

- Scrisoarea de înaintare a SC AXACONSULT SRL, prin care ne comunică Raportul de evaluare înregistrat la instituția noastră cu nr. 64258/23.09.2026.
- Cererile înregistrate sub nr. 52987/06.08.2026, 52988/06.08.2026, 53013/06.08.2026, 53604/10.08.2026, 53426/10.08.2026, 53588/ 10.08.2026, 55200/17.08.2026, 55240/18.08.2026, 55598/19.08.2026, 57217/25.08.2026, 57845/28.08.2026, 58245/31.08.2026, cu privire prelungirea duratei contractului de concesiune teren construibil cu destinația de pivniță;
- Contractele de concesiune nr. 18716/23.10.2001 și actul adițional nr.1/23.02.2023; 18717/23.10.2001 și actul adițional nr.1/23.04.2013, 18718/23.10.2001, 18720/23.10.2001, 18631/23.10.2001, 18632/23.10.2001, 18650/23.10.2001, 18651/23.10.2001, 18695/23.10.2001, 18696/23.10.2001, 18697/23.10.2001, 18734/23.10.2001;
- CF nr. 100668, CF nr. 100674, CF nr. 76740, CF nr.102052, CF nr.76741, CF nr.72162, CF nr.76703, CF nr.100667, CF nr.76672, CF nr.76679, CF nr.102053, CF nr.100673.
- Referatul de aprobare nr. 65882/30.09.2026 al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarului Municipiului Sebeș;
- Raportul de specialitate comun nr.65875/30.09.2026 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contecios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- referatul nr.65840/30.09.2026 privind justificarea introducerii suplimentar pe ordinea de zi a ședinței a proiectului de hotărâre a Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari,

Având avizul nr.751/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.752/2026 al Comisiei studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile:

- art. 1810, art. 1783, coroborat cu art. 1785 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin (1) și (3) coroborat cu art. 302, 306 și 307 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- 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;
- art. 196 alin. (1) lit. a) din aceeași O.U.G.;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare al SC AXACONSULT SRL, înregistrat la Municipiul Sebeș cu nr. 64258/23.09.2026, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă modificarea și completarea art.1 din contractele de concesiune teren, cu destinație pivniță, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, jud. Alba, cu nr. 18720/23.10.2001, 18697/23.10.2001, 18696/23.10.2001, 18650/23.10.2001, 18734/23.10.2001, 18631/23.10.2001, după cum urmează:

1. Art.1 al Contractului nr. 18720/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 17 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 100668, nr.cad.100668, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

2. Art.1 al Contractului nr. 18697/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 20 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 100674, nr.cad.100674, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

3. Art.1 al Contractului nr. 18696/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 14 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 76740, nr.cad.76740, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

4. Art.1 al Contractului nr. 18650/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 36 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 102052, nr.cad.102052, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

5. Art.1 al Contractului nr. 18734/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 22 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 76741, nr.cad.76741, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

6. Art.1 al Contractului nr. 18631/23.10.2001 se modifică și se completează și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a unei suprafețe de 20 mp, teren situat în Sebeș, strada Dorin Pavel, înscris în CF nr. 100673, nr.cad.100673, teren împrejmuit cu destinația pivniță”.

Art.3 Se aprobă modificarea și completarea art.2, art.3, art.4, art.5, art.6 și art. 25 din contractele de concesiune teren, cu destinație pivniță, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, jud. Alba, cu nr. 18716/23.10.2001, 18720/23.10.2001, 18717/23.10.2001, 18697/23.10.2001, 18696/23.10.2001, 18632/23.10.2001, 18651/23.10.2001, 18695/23.10.2001,

18718/23.10.2001, 18650/23.10.2001, 18734/23.10.2001, 18631/23.10.2001, care vor avea următorul cuprins:

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

„Art.2 Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data de 15.10.2001, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților”

După art. 2 se introduce art.2.1 care va avea următorul cuprins:

„Art.2.1 Contractul de concesiune prevăzut la art.2 se prelungește cu 10 ani, respectiv până la data de 14.10.2036”

Art.3 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.3 (1) Prețul concesiunii este o redevență valorică de 44 lei/mp/an.

(2) Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație a anului precedent, comunicat de INSS. ”

„Art.4 Redevența se va achita lunar până în ultima zi calendaristică a lunii respective.”

„Art.5 Plata redevenței se face numerar, sau prin orice mijloc de plată”

„Art.6 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen penalități de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor privind redevența lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, fără notificare sau alte formalități și fără intervenția instanței de judecată. Cuantumul majorărilor de întârziere poate depăși valoarea debitului restant.”

„Art.25 (1) Construcțiile realizate de către concesionar pe terenul concesionat, nu pot fi înstrăinate nici unei persoane fizice sau juridice, prin nici un fel de act de înstrăinare, decât numai cu acordul scris al concedentului și în condițiile în care este vândut și apartamentul situat în Municipiul Sebeș, str. Dorin Pavel, nr.53-56.

(2) În cazul decesului proprietarului, contractul de concesiune va putea fi preluat de către moștenitorii legali, cu acordul concedentului.”

Art.4 Se aprobă prelungirea cu 10 ani a contractelor menționate la art. III.

Art.5 Se aprobă modificarea concesionarului contractului de concesiune 18650/23.10.2001 după cum urmează: „Ghibu Ioan, cu domiciliul în Mun. Sebeș, localitatea Petrești, str. Mihai Viteazu, nr.16, jud. Alba” în locul „Coman Simion, cu domiciliul în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 53, bl. 32/2, jud. Alba”, potrivit HCL nr. 188/2005.

Art.6 Se aprobă modificarea concesionarului contractului de concesiune nr. 18696/23.10.2001 după cum urmează: „Lupșe Gheorghe Florin, cu domiciliul în Mun. Sebeș, str. Dorobanți, nr.32, jud. Alba și Ștefan Antonela-Lăcrămioara, cu domiciliul în Mun. Sebeș, str. Dorin Pavel, bl.53, sc. A, et.4, ap.15, jud. Alba” în locul „Lupșe Lucreția, cu domiciliul în Sebeș, str. Dorin Pavel, bl. 53/I/15, jud. Alba” (decedată).

Art.7 Restul prevederilor din contractele de concesiune nr. 18716/23.10.2001, 18720/23.10.2001, 18717/23.10.2001, 18697/23.10.2001, 18696/23.10.2001, 18632/23.10.2001, 18651/23.10.2001, 18695/23.10.2001, 18718/23.10.2001, 18650/23.10.2001, 18734/23.10.2001, 1863/23.10.2001 rămân nemodificate.

Art.8 Se aprobă încheierea de acte adiționale la contractele de concesiune menționate la art. III a prezentei hotărâri.

Art.9 Actele adiționale se vor încheia numai după achitarea datoriilor către bugetul local al Municipiului Sebeș, precum și a sumei de 201,66 lei, reprezentând a 12-a parte din contravaloarea evaluării terenului care face obiectul concesiunii. În caz contrar contractul de concesiune își încetează valabilitatea și concesionarul este obligat să elibereze terenul concesionat, aducându-l la forma inițială, și să-l predea în termen de 30 de zile.

Art.10 De 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.11 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
- Titularilor contractelor de concesiune

Sebeș la 30.09.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, ITU SIMONA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELIENA

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

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

CF nr. 102053, 102052, 76740, 76741, 100673, 100668,

100674, 76703, 76672, 72162, 76679 și 100667 Sebeș

Sebeș, str. Dorin Pavel, în spatele bl. 55, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

SEPTEMBRIE 2026

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan (12 loturi)**, situat în Sebeș, str. Dorin Pavel, în spatele bl. 55, jud. Alba, identificat juridic prin extrasele CF nr. 102053 Sebeș, nr. cad. 102053 – curți construcții intravilan – 30 mp, CF nr. 102052 Sebeș, nr. cad. 102052 – curți construcții intravilan – 36 mp, CF nr. 76740 Sebeș, nr. cad. 76740 – curți construcții intravilan – 14 mp, CF nr. 76741 Sebeș, nr. cad. 76741 – curți construcții intravilan – 22 mp, CF nr. 100673 Sebeș, nr. cad. 100673 – curți construcții intravilan – 20 mp, CF nr. 100668 Sebeș, nr. cad. 100668 – curți construcții intravilan – 17 mp, CF nr. 100674 Sebeș, nr. cad. 100674 – curți construcții intravilan – 20 mp, CF nr. 76703 Sebeș, nr. cad. 76703 – curți construcții intravilan – 16 mp, CF nr. 76672 Sebeș, nr. cad. 76672 – curți construcții intravilan – 20 mp, CF nr. 72162 Sebeș, nr. cad. 72162 – curți construcții intravilan – 35 mp, CF nr. 76679 Sebeș, nr. cad. 76679 – curți construcții intravilan – 19 mp, CF nr. 100667 Sebeș, nr. cad. 100667 – curți construcții intravilan – 16 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 aleile pietonale betonate ale str. Dorin Pavel.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, cu 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 21.09.2026 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 destinat).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 22 septembrie 2026 o valoare de piață de:

V = 115.600 lei (unasutăcincisprezecemiișasesutelei)

echivalent **21.956 euro** la cursul de 1 euro = 5,2649 lei valabil în 22.09.2026

din care:

V_{CF 102053} = 13.100 lei, echivalent 2.488 euro

V_{CF 102052} = 15.700 lei, echivalent 2.982 euro

V_{CF 76740} = 6.100 lei, echivalent 1.159 euro

V_{CF 76741} = 9.600 lei, echivalent 1.823 euro

V_{CF 100673} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 100668} = 7.400 lei, echivalent 1.406 euro

V_{CF 100674} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 76703} = 7.000 lei, echivalent 1.330 euro

V_{CF 76672} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 72162} = 15.300 lei, echivalent 2.906 euro

V_{CF 76679} = 8.300 lei, echivalent 1.576 euro

V_{CF 100667} = 7.000 lei, echivalent 1.330 euro

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:

$$V_{\text{redevență/chirie}} = 11.560 \text{ lei/an}$$

echivalent **2.196 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,2649 lei valabil în 22.09.2026

din care:

$V_{\text{redevență/chirie CF 102053}} \cong 1.310 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 249 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 102052}} \cong 1.570 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 298 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 76740}} \cong 610 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 116 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 76741}} \cong 960 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 182 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 100673}} \cong 870 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 165 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 100668}} \cong 740 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 141 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 100674}} \cong 870 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 165 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 76703}} \cong 700 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 133 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 76672}} \cong 870 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 165 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 72162}} \cong 1.530 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 291 euro/an)

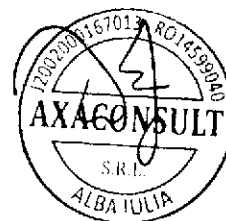
$V_{\text{redevență/chirie CF 76679}} \cong 830 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 158 euro/an)

$V_{\text{redevență/chirie CF 100667}} \cong 700 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 133 euro/an)

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

ALBA IULIA
22.09.2026

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.

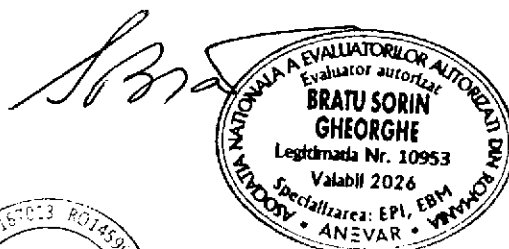
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

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. Inspectia 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



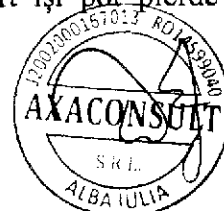
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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 destinatar).
- Construcțiile existente pe teren aparțin altor proprietari, acestea nefiind incluse 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 extrasele CF puse 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 (12 loturi)** amplasat în Sebeș, str. Dorin Pavel, în spatele bl. 55, jud. Alba, în zona mediană a localității, având suprafețe între 14 și 36 mp. Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, cu case de locuit și blocuri de apartamente. Construcțiile existente pe teren aparțin altor proprietari, acestea nefiind incluse 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 Municipiul 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 destinatar. 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 septembrie 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2026, data inspecției fiind 21.09.2026, iar data evaluării 22.09.2026.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2649 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 21.09.2026, 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 (12 loturi)** amplasat în Sebeș, str. Dorin Pavel, în spatele bl. 55, jud. Alba, în zona mediană a localității, având suprafețe între 14 și 36 mp. Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, cu case de locuit și blocuri de apartamente.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din aleile pietonale betonate ale str. Dorin Pavel.

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 extrasele:

1. CF nr. 102053 Sebeș, nr. cad. 102053, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/1 – curți construcții intravilan – 30 mp, nr. cad. 102053-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 22 mp; Magazin și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 44,0 mp, proprietari Cioran Vasile în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de

proprietate, dobândit prin Lege, act adeverință nr. 366/2002 din 19.02.2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 38/2025 din 26.02.2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 33958 din 26.05.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 14321 din 27.02.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 35098 din 26.05.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de PFA Rășinariu Avram Florin; înch. nr. 15096/30.05.2025.

2. CF nr. 102052 Sebeș, nr. cad. 102052, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/3 – curți construcții intravilan – 36 mp, nr. cad. 102052-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15,2 mp; Magazie si beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 30,4 mp, proprietari Coman Simion în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 3660/2002 din 19.02.2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 48 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15145/30.05.2025.
3. CF nr. 76740 Sebeș, nr. cad. 76740, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/5 – curți construcții intravilan – 14 mp, nr. cad. 76740-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 13,7 mp; Magazie si beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 27,4 mp, proprietari Lupșe Lucreția în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act adeverință nr. 3663/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 49 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. adeverință nr. 33956 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. adeverință nr. 14390 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35122 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15142/30.05.2025.
4. CF nr. 76741 Sebeș, nr. cad. 76741, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/6 – curți construcții intravilan – 22 mp, nr. cad. 76741-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 18 mp; Magazie si beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 36 mp, proprietari Coman Ioan în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act adeverință nr. 3657/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 47 - după Referat din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. HCL nr. 47 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 14388 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverință nr. 33955 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverințe nr. 14388 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35101 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; înch. nr. 15095/30.05.2025.
5. CF nr. 100673 Sebeș, nr. cad. 100673, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/7 – curți construcții intravilan – 20 mp, nr. cad. 100673-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 14,2 mp; Magazie si beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 28,4 mp, proprietari Baciu Maria în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act adeverință nr. 3664/2002 din 19.02.2002 emis de Primăria Sebeș,

înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Adeverință nr. 33953 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. HCL nr. 45 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35111 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverință nr. 14380 din 27.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; înch. nr. 15094/30.05.2025.

6. CF nr. 100668 Sebeș, nr. cad. 100668, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/8 – curți construcții intravilan – 17 mp, nr. cad. 100668-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15,7 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 31,4 mp, proprietari Popa Ioan în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act adeverință nr. 3654/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 50 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35108 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 33951 din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 14392 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15093/30.05.2025.
7. CF nr. 100674 Sebeș, nr. cad. 100674, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/9 – curți construcții intravilan – 20 mp, nr. cad. 100674-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 14,8 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 29,6 mp, proprietari Cazan Simion în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act adeverință nr. 365/2002 din 19.02.2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Adeverință nr. 33950 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35103 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnătură Privată nr. documentație din 30.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 14383 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. HCL nr. 46 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15092/30.05.2025.
8. CF nr. 76703 Sebeș, nr. cad. 76703, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/10 – curți construcții intravilan – 16 mp, nr. cad. 76703-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 16 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 32,0 mp, proprietari Mahalagiu Maria în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act adeverință nr. 3662/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 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. HCL nr. 43 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15090/30.05.2025.
9. CF nr. 76672 Sebeș, nr. cad. 76672, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/11 – curți construcții intravilan – 20 mp, nr. cad. 76672-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 20 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 40 mp, proprietari Oprean Constantin în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act adeverință nr. 3658/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren,



Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 40 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverință nr. 14326 din 27.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverință nr. 33948 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. documentație din 28.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 30284 din 06.05.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15078/30.05.2025.

10. CF nr. 72162 Sebeș, nr. cad. 72162, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/12 – curți construcții intravilan – 35 mp, nr. cad. 72162-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 24 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 48 mp, proprietari Laios Mariana în cota de 1/2 construcții, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu sistarea comunității de bunuri, dobândit prin ieșire din indiviziune, Laios Mariana în cota de 5/16 construcții și Laios Aurelian în cota de 3/16 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Succesiune, act notarial nr. 131 din 03.12.2012 emis de Ilișescu Silvia (act notarial nr. 31 din 11.12.2012, emis de Ilișescu Silvia, act notarial nr. 32 din 11.12.2012, emis de Ilișescu Silvia); înch. nr. 10695/04.12.2012.
11. CF nr. 76679 Sebeș, nr. cad. 76679, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/14 – curți construcții intravilan – 19 mp, nr. cad. 76679-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 30 mp, proprietari Cotruș Ioan în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act adeverință nr. 3656/2002 emis de Primăria Sebeș, înch. nr. 371/19.02.2002 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 42 din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 30441 din 07.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 28.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. adeverință nr. 14586 din 28.02.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. documentație din 28.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 33946 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15089/30.05.2025.
12. CF nr. 100667 Sebeș, nr. cad. 100667, nr. top. 1828/8/7/1/1/2/3/16 – curți construcții intravilan – 16 mp, nr. cad. 100667-C1 – Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15,3 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 30,6 mp, proprietari Vlad Nicoleta Maria în cota de 1/1 construcții, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu partaj, inițial moștenire, drept de nudă proprietate, dobândit prin Partaj, act notarial nr. 128 din 16.01.2017 emis de Beldean Gheorghe, înch. nr. 26901/21.08.2026 și Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. HCL nr. 41- după Referat din 26.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923 din 23.05.2025 emis de Mun. Sebeș; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. documentație din 28.05.2025 emis de Rășinariu Avram-Florin; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. Anexa 16 din 28.05.2025 emis de Rășinariu Avram Florin; act administrativ nr. Adeverință nr. 14331 din 02.02.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 28660 din 29.04.2025 emis de Mun. Sebeș; act administrativ nr. Adeverință nr. 33945 din 26.05.2025 emis de Mun. Sebeș; înch. nr. 15077/30.05.2025.

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

Construcțiile existente pe teren aparțin altor proprietari, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client (extrase CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar. El este considerat 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 preponderent rezidențiale, cu case de locuit și blocuri de apartamente. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că pe teren sunt edificate construcții anexă rezidențiale ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială din zonele mediane sau periferice 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 rezidențiale intravilane amplasate în zonele 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.



Existenta 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 doua 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 piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată 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 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 65-125 euro/mp.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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



Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea 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 rezidențială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – zona de amplasare este una preponderent rezidențială, pe teren fiind edificate construcții anexă rezidențiale;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă au permis edificarea unor construcții anex cu destinație rezidențială;
- 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 anexă rezidențiale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea rezidențială este cea mai favorabilă.

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

3.2.1. Etaple 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 totală de 265 mp, este format din loturi cu suprafețe între 14 și 35 mp cu front mic și raport favorabil al laturilor. Terenul este amplasat în zona mediană a localității, loturile având formă regulată, topografie plană, amplasate în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la gard), accesul fiind posibil din aleile pietonale betonate ale str. Dorin Pavel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Dorin Pavel	Sebeș, str. Ogorului	Sebeș, Drumul Petreștiului	str. Ștefan cel Mare
Data	sep.26	sep.26	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	14 - 36	1.270	649	256
Preț de vânzare (eur/mp)		102,36	70	124,88
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		102,36	70,00	124,88
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		102,36	70,00	124,88
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		102,36	70,00	124,88
Condițiile pieței	sep.26	sep.26-ofertă (-10%)	aug.26-tranzacție (0%)	aug.26-ofertă (-10%)
Ajustări		-10,24	0,00	-12,49
Preț ajustat		92,12	70,00	112,39
Localizare	str. Dorin Pavel	Similar (0%)	Mai slab (20%)	Mai bun (-20%)
Ajustări		0,00	14,00	-22,48
Preț ajustat		92,12	84,00	89,91
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/I)	Suprafețe de 14-36 mp, fronturi mici	1.270 mp, deschidere 17,5 m, colț la 2 străzi (-10%)	649 mp, front 12,43 m (0%)	256,25 mp, front 14,1 m (-10%)
Ajustări		-9,21	0,00	-8,99
Acces	alei betonate	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		82,91	84,00	80,92
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		82,91	84,00	80,92
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		82,91	84,00	80,92
Ajustare totală netă		-19,45	14,00	-43,96
% Ajustări nete		-19,00%	20,00%	-35,20%
Ajustare totală brută		19,45	14,00	43,96
% Ajustări brute		19,00%	20,00%	35,20%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);

- Localizare: comparabila B a fost ajustată cu 20%, aceasta fiind amplasată într-o zonă mai slab cotate (Drumul Petreștiului) decât zona de amplasare a terenului subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu -20%, aceasta fiind amplasată într-o zonă mai bine cotată (str. Ștefan cel Mare) 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 terenurile evaluate și comparabilele au forme regulate;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele și subiectul au topografie plană;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu -10% comparabilele A și C care au fronturi mai generoase decât terenul evaluat și comparabila B;
 - la acces: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul evaluat având acces din drumuri asfaltate sau betonate;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări deoarece comparabilele și subiectul au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări, terenul evaluat și comparabilele având cea mai bună utilizare de teren rezidențial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 82,91 euro/mp, echivalent aproximativ 436,51 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 436,51 \text{ lei/mp} \times 265 \text{ mp} \cong \mathbf{115.674 \text{ lei}}, \text{ din care:}$$

$$V_{CF 102053} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 30 \text{ mp} \cong \mathbf{13.095 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 102052} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 36 \text{ mp} \cong \mathbf{15.714 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 76740} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 14 \text{ mp} \cong \mathbf{6.111 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 76741} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 22 \text{ mp} \cong \mathbf{9.603 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 100673} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 20 \text{ mp} \cong \mathbf{8.730 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 100668} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 17 \text{ mp} \cong \mathbf{7.421 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 100674} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 20 \text{ mp} \cong \mathbf{8.730 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 76703} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 16 \text{ mp} \cong \mathbf{6.984 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 76672} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 20 \text{ mp} \cong \mathbf{8.730 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 72162} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 35 \text{ mp} \cong \mathbf{15.278 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 76679} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 19 \text{ mp} \cong \mathbf{8.294 \text{ lei}}$$

$$V_{CF 100667} = 436,51 \text{ lei/mp} \times 16 \text{ mp} \cong \mathbf{6.984 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = \mathbf{115.674 \text{ lei}}$$

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:

$$V = \mathbf{115.600 \text{ lei (unasutăcincisprezecemiișasesutelei)}}$$



echivalent **21.956 euro** la cursul de 1 euro = 5,2649 lei valabil în 22.09.2026

din care:

V_{CF 102053} = 13.100 lei, echivalent 2.488 euro

V_{CF 102052} = 15.700 lei, echivalent 2.982 euro

V_{CF 76740} = 6.100 lei, echivalent 1.159 euro

V_{CF 76741} = 9.600 lei, echivalent 1.823 euro

V_{CF 100673} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 100668} = 7.400 lei, echivalent 1.406 euro

V_{CF 100674} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 76703} = 7.000 lei, echivalent 1.330 euro

V_{CF 76672} = 8.700 lei, echivalent 1.652 euro

V_{CF 72162} = 15.300 lei, echivalent 2.906 euro

V_{CF 76679} = 8.300 lei, echivalent 1.576 euro

V_{CF 100667} = 7.000 lei, echivalent 1.330 euro

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 mediană a localității;
- construcțiile existente pe teren aparțin altor proprietari, acestea nefiind incluse 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, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către proprietarii construcțiilor edificate pe acestea.

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 10 ani (*rată de capitalizare circa 10%*). În aceste condiții, nivelul redevenței este de circa:

V_{redevență} = 115.600 lei / 10 ani $\cong$ 11.560 lei/an (echivalent circa 2.196 euro/an), din care:

V_{redevență/chirie CF 102053} = 13.100 lei / 10 ani $\cong$ 1.310 lei/an (echivalent circa 249 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 102052} = 15.700 lei / 10 ani $\cong$ 1.570 lei/an (echivalent circa 298 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 76740} = 6.100 lei / 10 ani $\cong$ 610 lei/an (echivalent circa 116 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 76741} = 9.600 lei / 10 ani $\cong$ 960 lei/an (echivalent circa 182 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 100673} = 8.700 lei / 10 ani $\cong$ 870 lei/an (echivalent circa 165 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 100668} = 7.400 lei / 10 ani $\cong$ 740 lei/an (echivalent circa 141 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 100674} = 8.700 lei / 10 ani $\cong$ 870 lei/an (echivalent circa 165 euro/an)

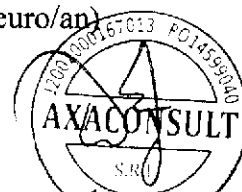
V_{redevență/chirie CF 76703} = 7.000 lei / 10 ani $\cong$ 700 lei/an (echivalent circa 133 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 76672} = 8.700 lei / 10 ani $\cong$ 870 lei/an (echivalent circa 165 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 72162} = 15.300 lei / 10 ani $\cong$ 1.530 lei/an (echivalent circa 291 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 76679} = 8.300 lei / 10 ani $\cong$ 830 lei/an (echivalent circa 158 euro/an)

V_{redevență/chirie CF 100667} = 7.000 lei / 10 ani $\cong$ 700 lei/an (echivalent circa 133 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 (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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



ANEXE

www.storia.ro - oferta teren de vanzare in sebes - Drumul Petrestrului 648 mp

48700 € 75,04 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata totala	648 m²
Tip teren	intravilan
Localitate	sebes
Comuna	sebes
Carei	sebes
Tip acces	asfaltat
Indicatii	la intrare
Media	- oboseala - apartament - garaj - terasa - camerata
Tip vanzare	agente

Descriere

48700 € si gata imediat de vanzare
 Aveti ocazia de a cumpara un teren de vanzare in sebes - Drumul Petrestrului 648 mp.
 Suprafata 648 mp
 Descriere 12 ha in zona TOP/PREMIUM
 Teren de vanzare
 Pe strada asfaltata

Razvan Hudrea
 Broker Imobiliare
 0727 018 833

Trăiește aici!
 Sunt interesat în acest teren de vanzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu răbdare răspunsul dvs. Mulțumesc!

Calculator de împrumut
 Calculați rata pentru obiectul de interes

23°C Sunny

Teren – comparabila C

www.olx.ro - oferta teren intravilan top premium stefan cel mare - 125 €

EuropaBusinessCenter
 0727 21 541

Trăiește aici!

LOCALITATE
 Sebes
 Alba

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren intravilan TOP/PREMIUM Stefan Cel Mare
125 €

Calculați rata

PROMOVATĂ **REACTUALIZATĂ**

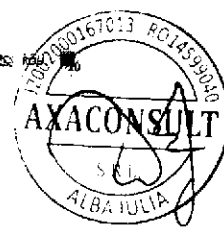
Forțarea hotei Suprafata totala 675 m² Căminul intravilan intravilan

DESCRIERE

Veți putea să vă realizați visele individuale de teren intravilan situat într-o zonă TOP/PREMIUM în Municipiul Sebes - cartierul Stefan cel Mare.

Proiectat, construit și finalizat în 2012, are o suprafață de 675 mp și este situat în zona TOP/PREMIUM în Municipiul Sebes - cartierul Stefan cel Mare.

23°C Sunny



Vertriebs- und Absatzstellen: Struktur der untersten und ersten regionalen Ebenen des Vertriebs- und Absatzsystems

Notă: Informațiile dintr-un Fișă de lucru nu reprezintă o atestare științifică a faptelor și a opiniilor. Ele pot fi utilizate pentru a evidenția și a clarifica problemele de învățare, dar nu trebuie utilizate pentru a face concluzii.

Notă: Informațiile dintr-un Fișă de lucru nu reprezintă o atestare științifică a faptelor și a opiniilor. Ele pot fi folosite pentru a evidenția și a clarifica problemele individuale, grupale.

UNIVERSITÄT DUISBURG ESSEN, FAKULTÄT FÜR INGENIEURWISSENSCHAFTEN
VERFAHRENSTECHNIK

“ನಿಮ್ಮ ಸ್ವಾಭಾವಿಕವಾದ ಮನಸ್ಸು ಒಂದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡುತ್ತದೆ.”

- [illegible]

transfer potential

Il nostro studio del settore privato ha fornito dati su un vero e proprio "mondo" di imprese che, sebbene in continua trasformazione, costituisce un'alternativa alle "modestissime" imprese artigianali.

Die Autoren des Buchs haben es sich zur Aufgabe gemacht, die Ergebnisse der bisherigen Forschung zu den Auswirkungen von Arbeitslosigkeit auf die Gesundheit zu präsentieren und zu diskutieren. Sie haben dabei versucht, die verschiedenen Aspekte der Arbeitslosigkeit zu beleuchten und die Auswirkungen auf die Gesundheit zu verdeutlichen. Das Buch ist in drei Teile gegliedert: Der erste Teil beschäftigt sich mit der Arbeitslosigkeit und der Gesundheit, der zweite Teil mit den Auswirkungen von Arbeitslosigkeit auf die Gesundheit und der dritte Teil mit den Möglichkeiten der Gesundheitsförderung bei Arbeitslosigkeit.

La ricerca ha rilevato che i ricercatori che pubblicano più articoli tendono a essere più citati, ma che la qualità della ricerca è più importante della quantità. Inoltre, la ricerca ha evidenziato che i ricercatori che pubblicano in riviste di alto impatto tendono a essere più citati, ma che la qualità della ricerca è più importante della quantità.

Discussion

١٠٠٠

$$0 \leq \frac{1}{2} \leq 1$$

Aug 1995 5 - 26/0000

Example 1 = 1,234

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

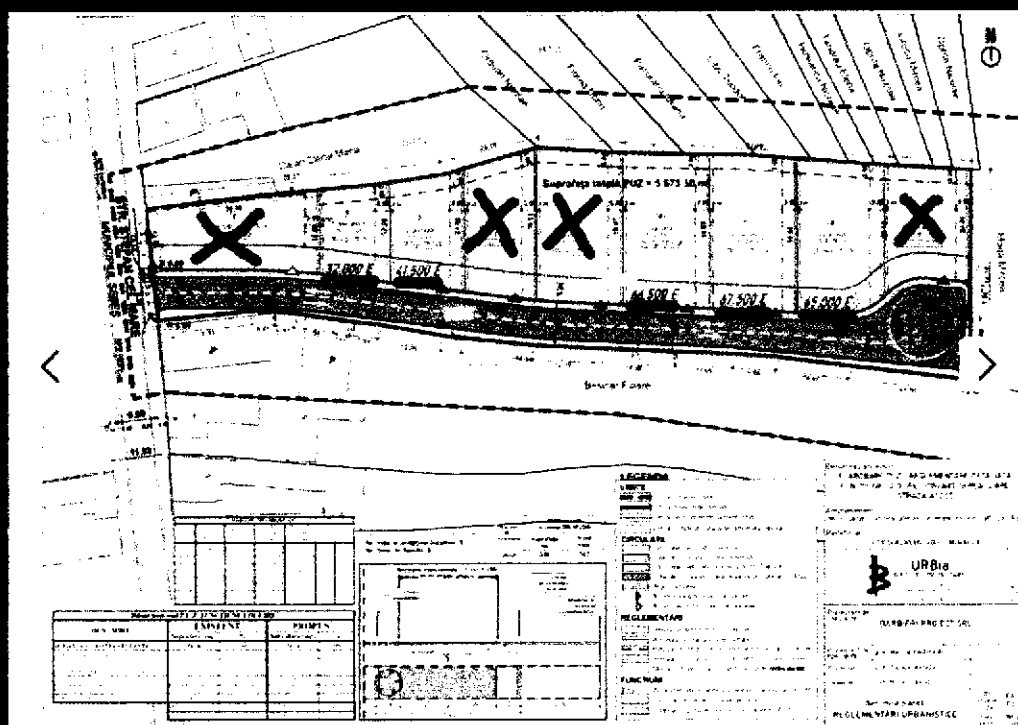
Pentru plăcuțe numerotate, trimiteți la: F.I.C. (Anulează și înlocuiește), Strada 10, nr. 10, județul Iași, Iași, România
vă vom lua drag le vom pune la ordine. 011/2014

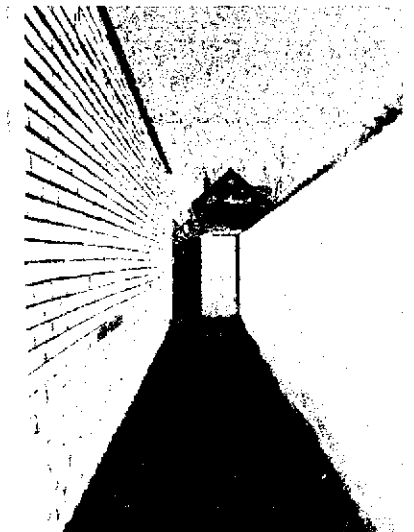


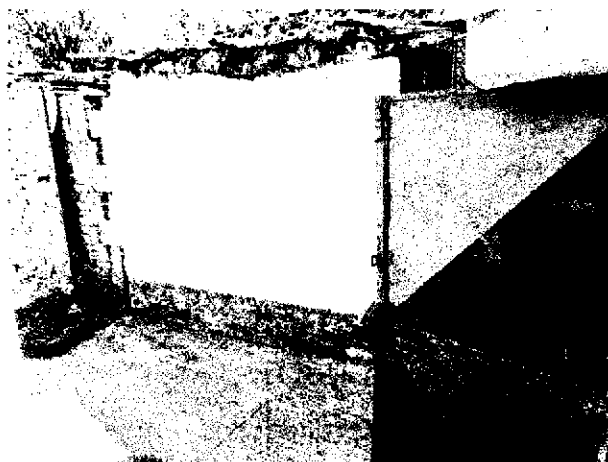
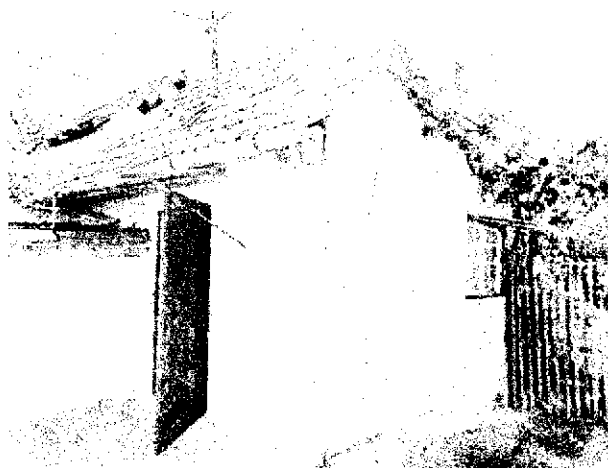
OLX Marketplace

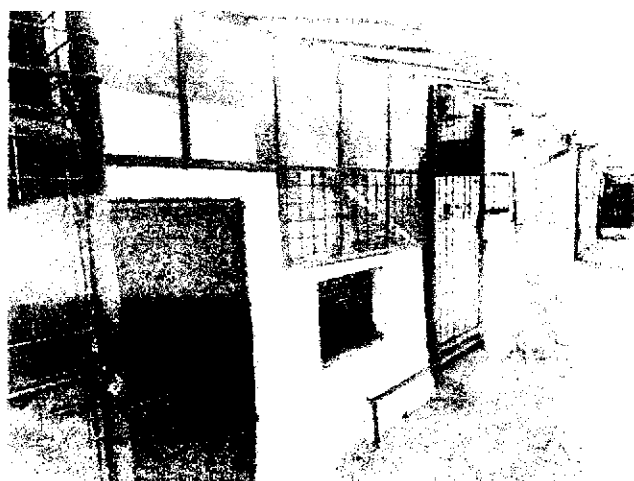
1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

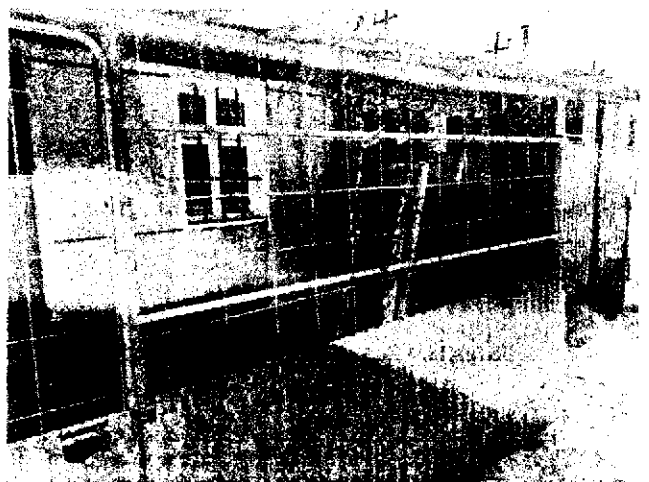
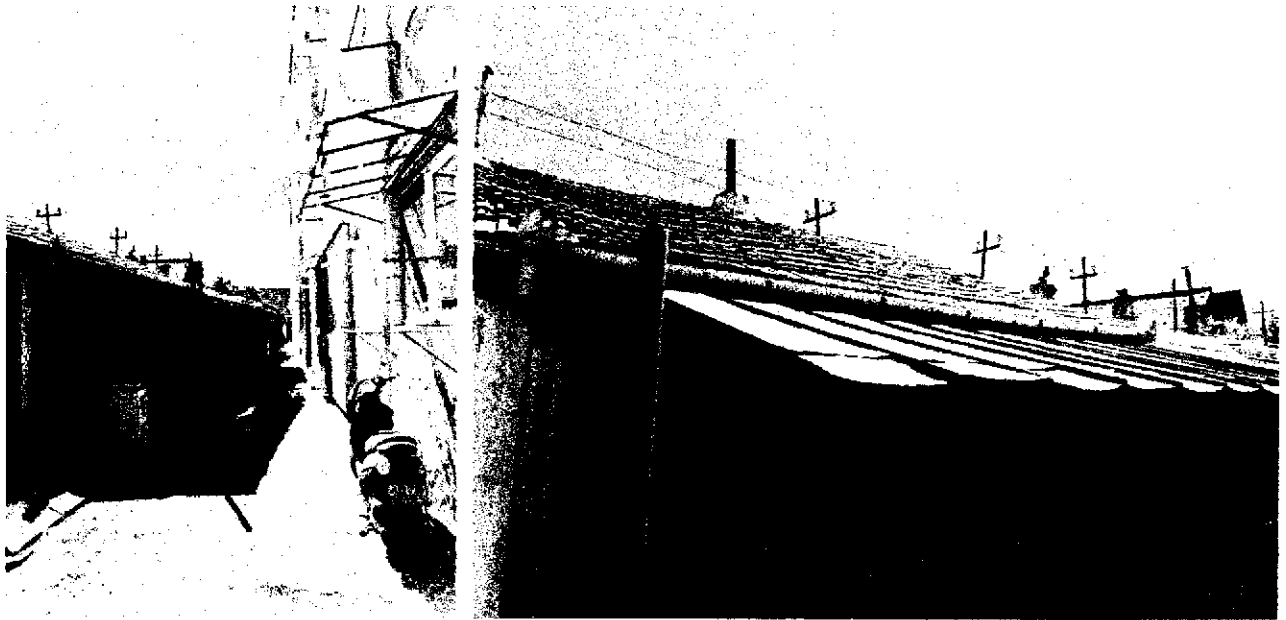
Discover Marketplace

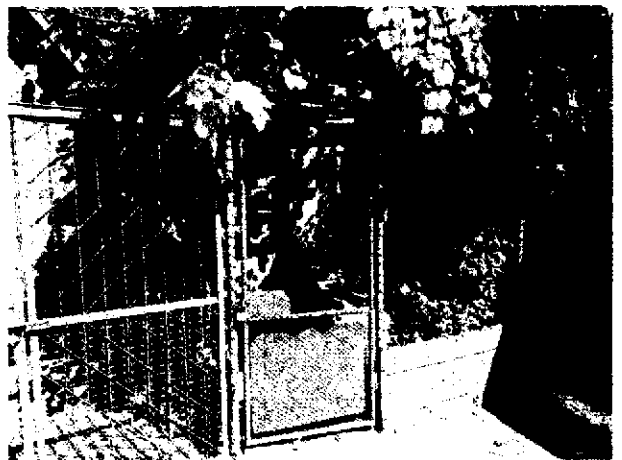
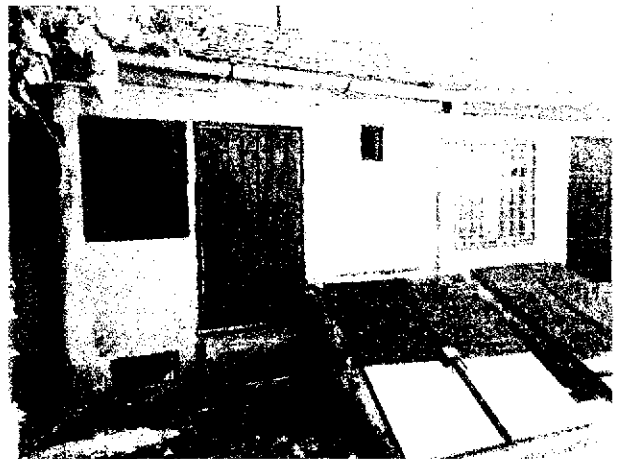


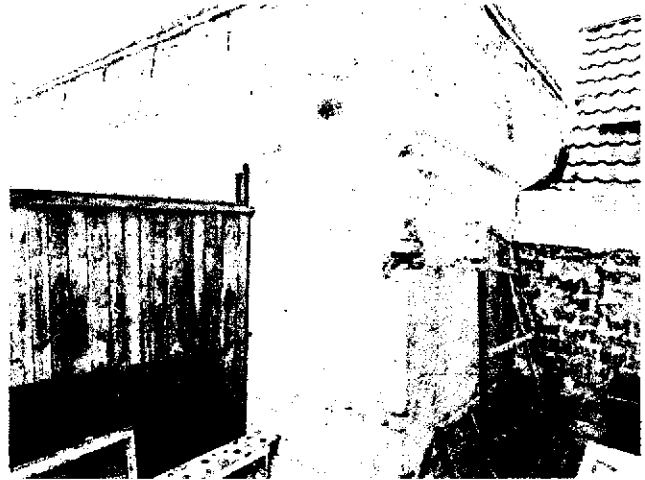




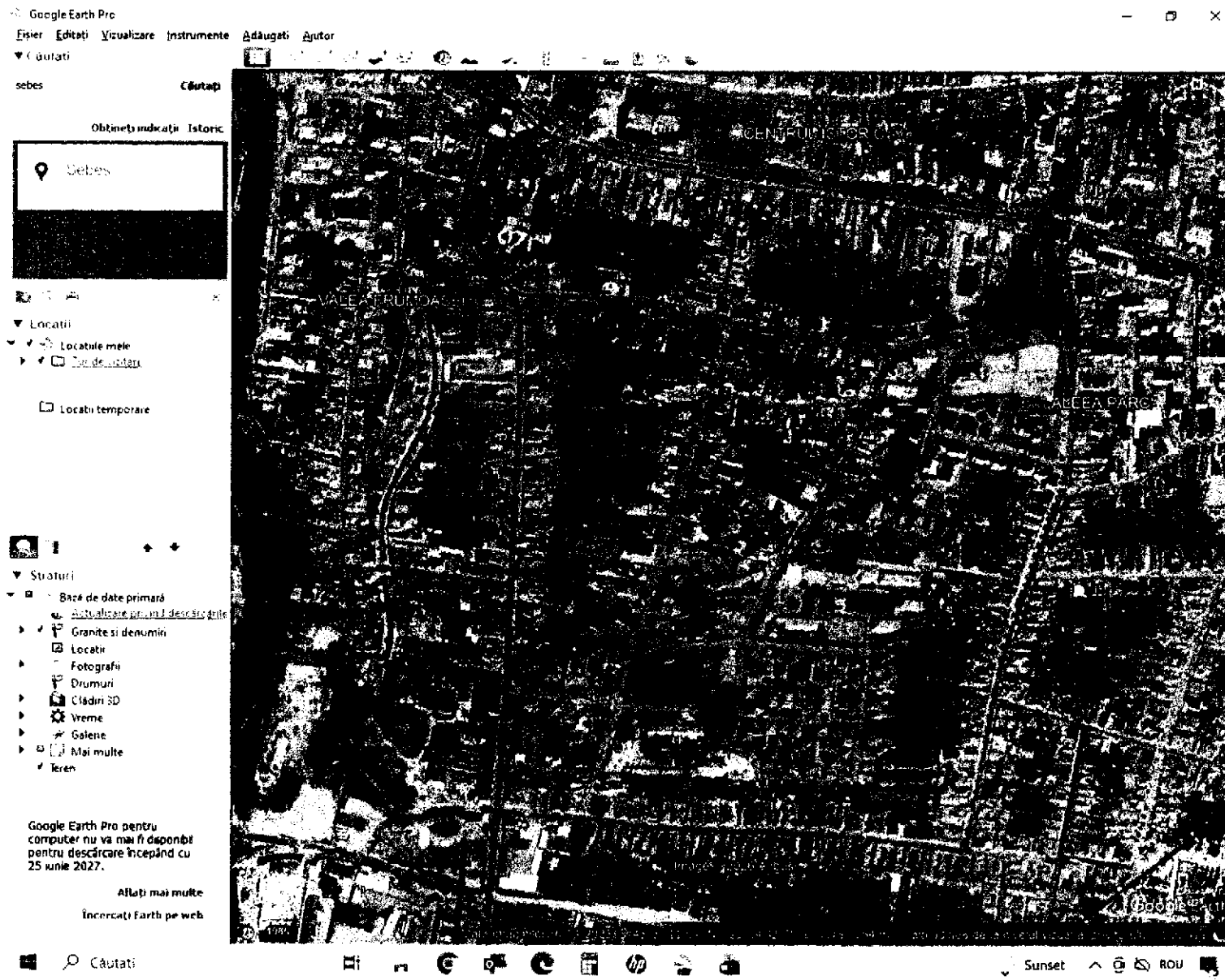








Amplasare în zonă lot subiect



Amplasare în zonă lot subiect



CARTE FUNCIARĂ NR. 102053
COPIE

Carte Funciară Nr. 102053 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 24226 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/1,
1828/8/7/1/1/2/3/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102053	30	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102053-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 22 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafață desfășurată 44,0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
371 / 19/02/2002			
Hotărâre nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		A1 / B.3
Adeverință nr. 366/2002, din 19/02/2002 emis de Primăria Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CIORAN VASILE		A1.1
15096 / 30/05/2025			
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 38/2025, din 26/02/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 339/58, din 26/05/2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 14321, din 27/02/2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 35098, din 26/05/2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș; înscris Sub Semnatura Privată nr. Documentație, din 30/05/2025 emis de PFA Rășinariu Avram Florin;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, - domeniul privat.		A1
B4	Se actualizează descrierea construcției de sub A1.1, ca fiind: Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 44,0 mp.		A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
371 / 19/02/2002			
Contract De Concesiune nr. 18632/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebeș;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durată a 25 de ani 1) CIORAN VASILE		A1

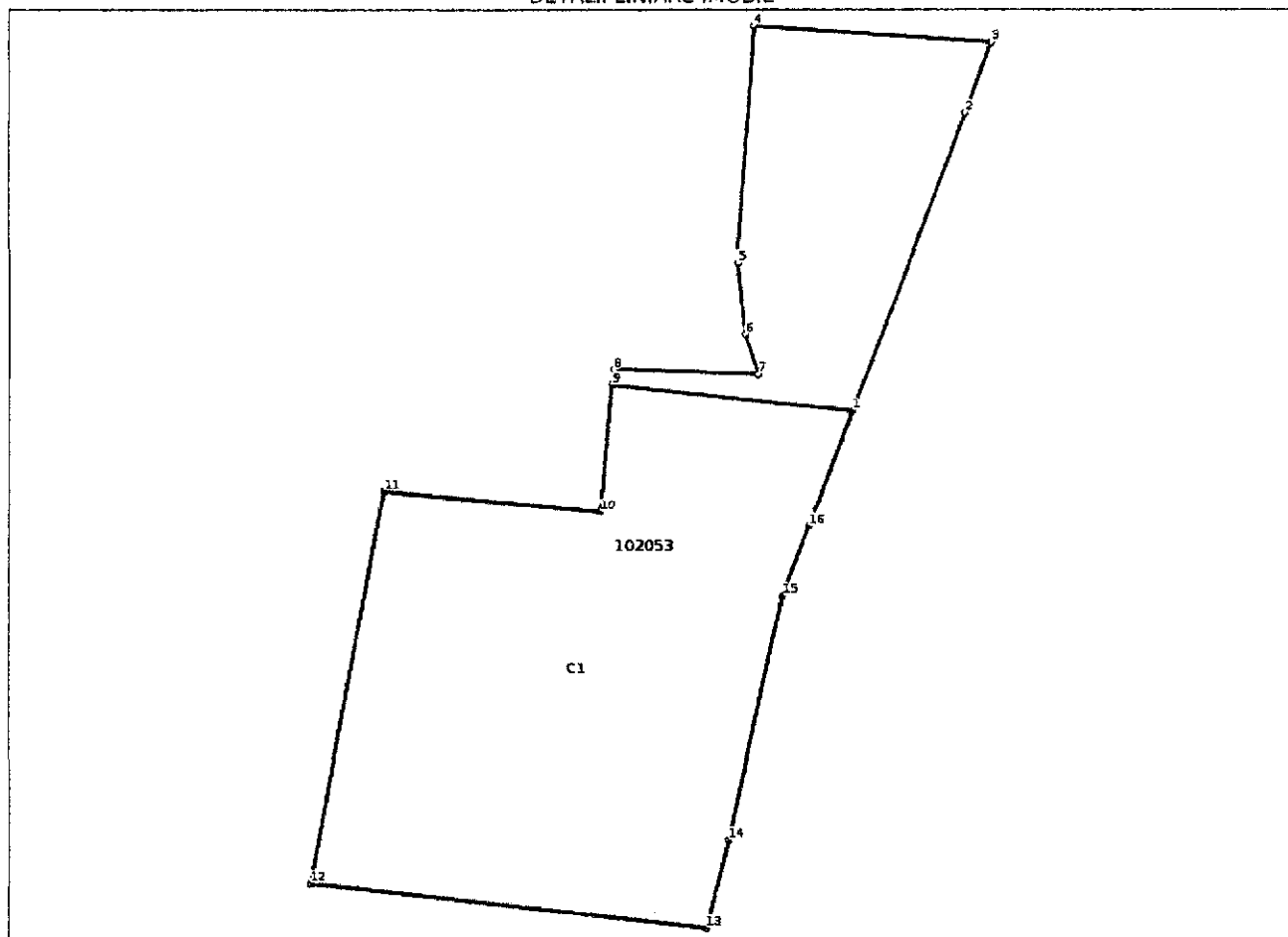
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102053	30	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	30	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/1	
2	curți construcții		8	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Nr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102053-C1	construcții anexa	22	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:22 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P; edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 44,0 mp.



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.381
2	3	0.788
3	4	2.544
4	5	2.512
5	6	0.753
6	7	0.45
7	8	1.544
8	9	0.163
9	10	1.351
10	11	2.333
11	12	4.265
12	13	4.276
13	14	0.968
14	15	2.685
15	16	0.799
16	1	1.305

** 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.



CARTE FUNCİARĂ NR. 102052
COPIE

Carte Funciară Nr. 102052 Sebes

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 24227 Sebes
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/3,
1828/8/7/1/1/2/3/4

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebes, Loc. Sebes, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102052	36	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102052-C1	Jud. Alba, UAT Sebes, Loc. Sebes, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 15.2 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30.4 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul local Sebes;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B-3
Adeverinta nr. 3660/2002, din 19/02/2002 emis de Primăria Sebes;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMAN SIMION	A1.1
15145 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 48, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebes;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , domeniul privat	A1
Act Notarial nr. SVC nr. 3475- dupa Referat, din 11/05/2005 emis de Notar Public Olimpiu Burz;		
B4	se respinge scapătul de cerere privind întăbularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în favoarea lui Ghibu Ioan și Paștiu Irina	A1, A1.1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14389, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebes;		
B5	se actualizează datele tehnice ale construcției C1 care va avea următoarea descriere: Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30.4 mp.	A1, A1.1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33957, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebes;		
B6	se notează adresa imobilului de sub A1 ca fiind: localitatea Sebes, Str DORIN PAVEL	A1, A1.1
B7	se notează faptul că imobilul de sub A1 este situat în intravilanul localității	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
371 / 19/02/2002		
Contract De Concesiune nr. 18632/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1
	1) COMAN SIMION	

Neutilizabil în circuitul civil



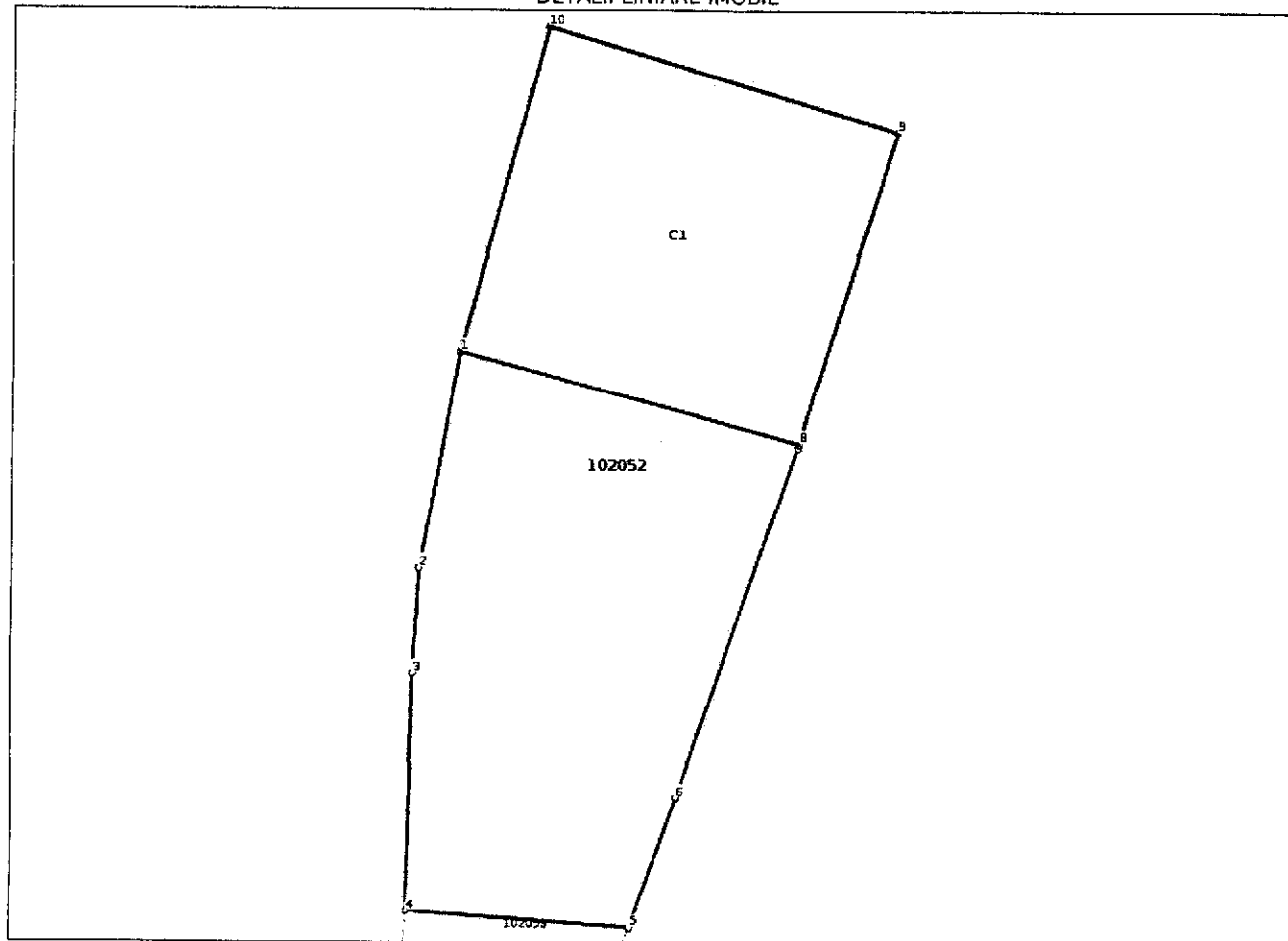
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102052	36	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	36	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/3	
2	curti construcții		19	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102052-C1	construcții anexa	15,2	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:15.2 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 30.4 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.481

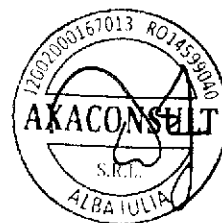


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.187
3	4	2.704
4	5	2.546
5	6	1.56
6	7	4.184
7	8	0.054
8	9	3.677
9	10	4.155
10	1	3.785

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 76740
COPIE

Carte Funciară Nr. 76740 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24228 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/ 1/1/2/3/5

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76740	14	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76740-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 13.7 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 27.4 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24228 Sebeș)	A1
Adeverinta nr. 3663/2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LUPȘE LUCREȚIA	A1.1
15142 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 49, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33956, din 26/05/2025, emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14390, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 85122, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș;		
B3	-In baza documentatiei cadastrale avizată de OCPI Alba, se actualizează datele tehnice ale imobilului de mai sus, prin atribuire nr cadastral 76740 și atașarea geometriei imobilului. Apoi , se actualizeaza adresa imobilului respectiv : Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL, se rectifica suprafata de la 17 mp la 14 mp si se actualizeaza suprafata si regimul de inaltime al constructiei existente de 13.7 mp suprafata construita , avand regimul de inaltime S+P., edificata in anul 2002 .	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

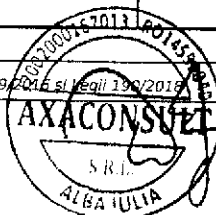
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
371 / 19/02/2002	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 199/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

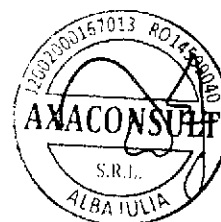
Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Concesiune nr. 18696/2001 emis de Primăria Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) LUPȘE LUCREȚIA	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24228 Sebeș)	

Neutilizabil în Circuitul Civil



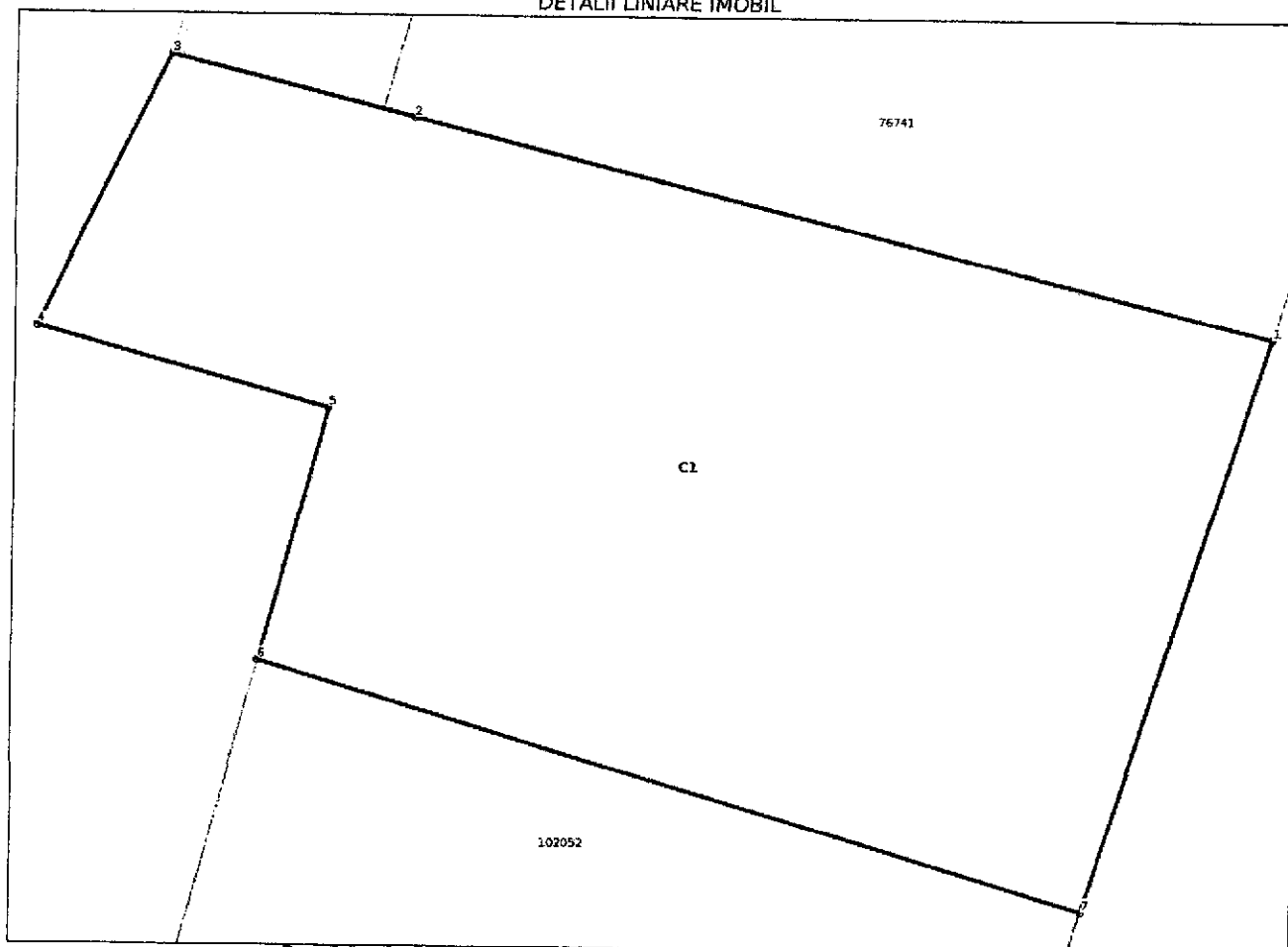
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76740	14	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	14	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76740-C1	construcții anexa	13,7	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:13.7 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 27.4mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.265
2	3	1.205
3	4	1.447

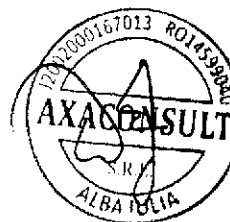


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.462
5	6	1.251
6	7	4.155
7	1	2.886

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

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

Neutilizabil în Circumstanțe
Civile



CARTE FUNCİARĂ NR. 76741
COPIE

Carte Funciară Nr. 76741 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24229 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/6

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76741	22	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76741-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 18 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 36.0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162-2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24229 Sebeș)	A1
Adeverinta nr. 3657-2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMAN IOAN	A1.1
15095 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 47- dupa Referat, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. HCL nr. 47, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14388, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33955, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14388, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35104, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, - DOMENIUL PRIVAT	A1
B4	In baza documentatiei cadastrale avizata de Serviciul Cadastru si a actelor anexa, se actualizează adresa imobilului situat in localitatea Sebeș, pe strada Dorin Pavel, se modifica suprafata terenului de la 19 mp la 22 mp, se actualizează categoria de folosință din altele în curți, construcții se completează descrierea construcției C1 Anexa Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
371 / 19/02/2002	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Concesiune nr. 18734-2001;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1, A1.1
	1) COMAN IOAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24229 Sebeș)	

Neutilizabil în Circuitul Civil



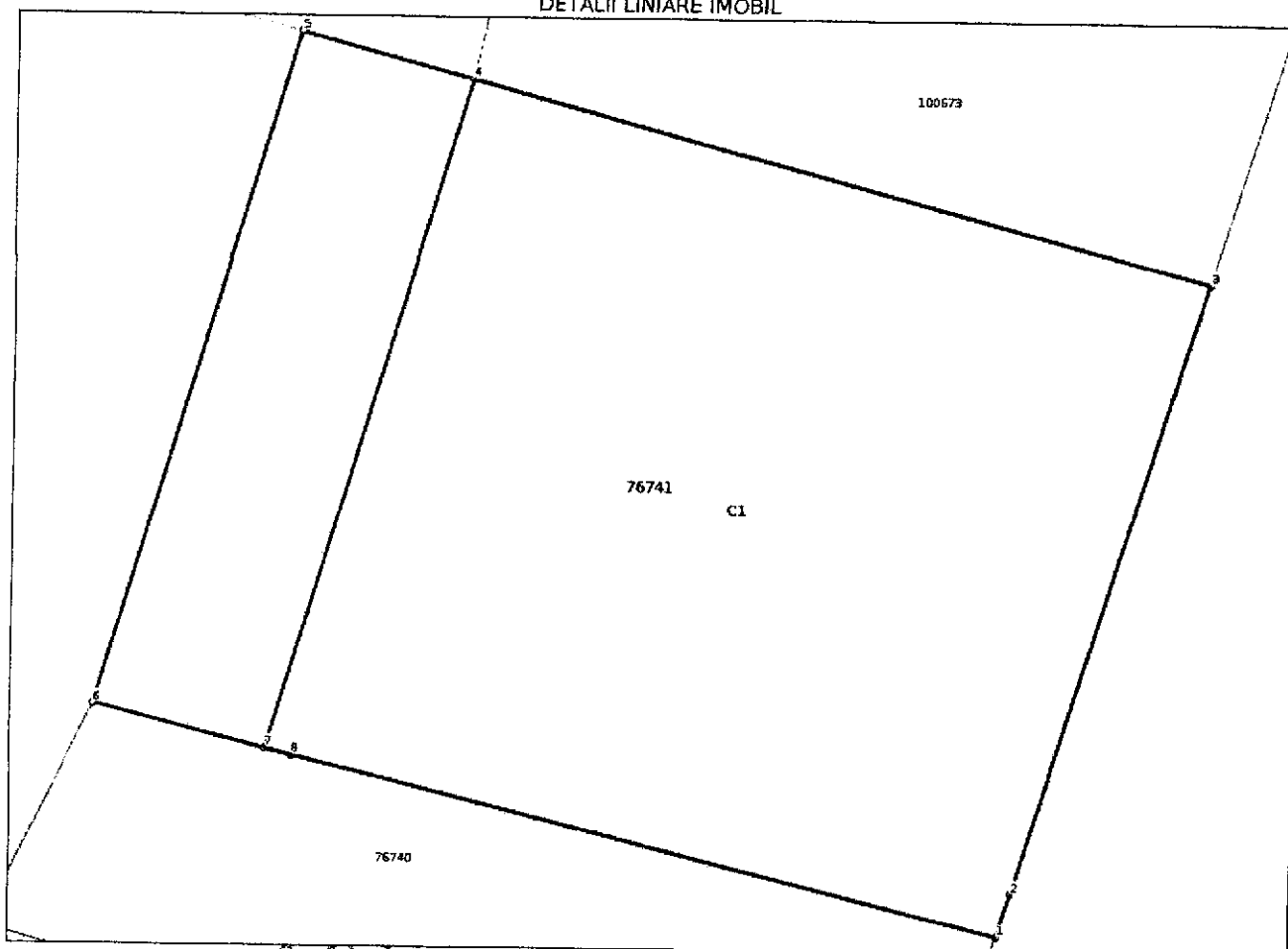
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76741	22	

* 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 construcții	DA	22	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/6	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76741-C1	construcții anexa	18	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 18 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafața desfurată 36.0 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.268
2	3	3.739
3	4	4.488



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	1.036
5	6	4.09
6	7	1.048
7	8	0.158
8	1	4.265

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

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

Neutilizabil în circuitul civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 100673
COPIE

Carte Funciară Nr. 100673 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24230 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/7

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100673	20	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100673-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 14.2 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 28.4 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

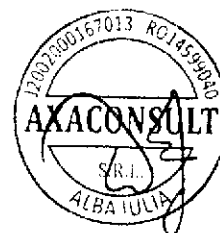
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B-6
Adeverinta nr. 3664/2002, din 19/02/2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BACIU MARIA	A1.1
15094 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33953, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebes; Act Administrativ nr. HCL nr. 45, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebes; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35111, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebes; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14380, din 27/05/2025 emis de Mun. Sebes; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 33923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebes; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin;		
B3	se notează intravilanul localității și adresa administrativă - Loc. Sebes, Str. DORIN PAVEL, Jud. Alba	A1, A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 45, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebes;		
B4	se modifică suprafața imobilului A+1 de la 18 mp la 20 mp	A1
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35111, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebes;		
B5	se actualizează construcția C1 la Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 28.4 mp.	A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 45, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebes;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ - DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
371 / 19/02/2002	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Hotărare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1
	1) BACIU MARIA	

Neutilizabil în circuitul civil



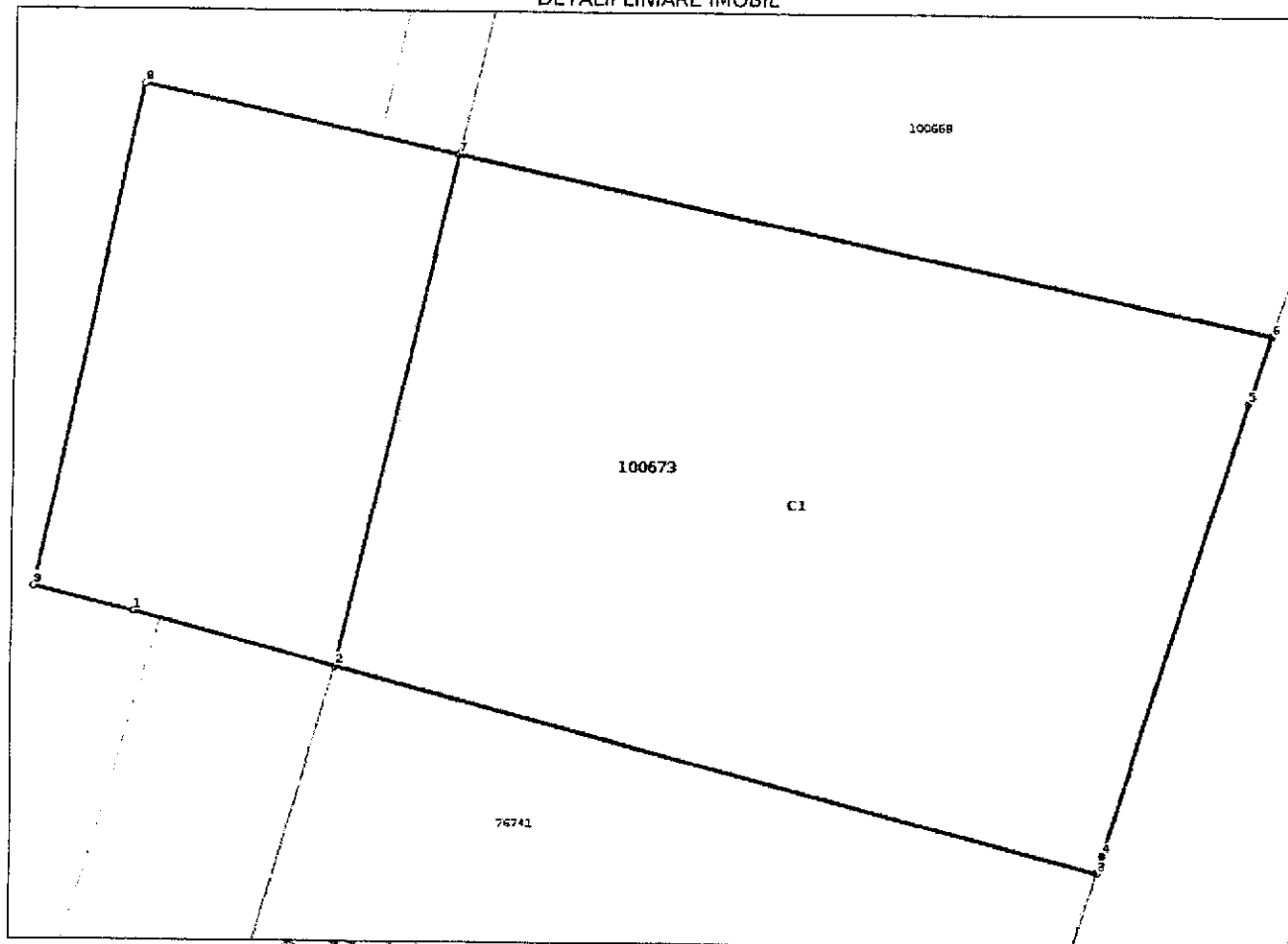
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100673	20	

* 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 construcții	DA	20	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/7	

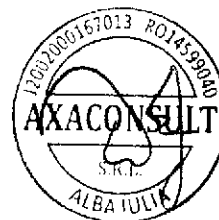
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100673-C1	construcții anexa	14,2	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:14.2 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 28.4 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.192
2	3	4.488
3	4	0.107

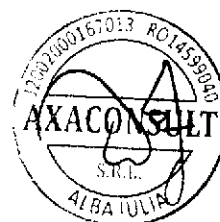


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.693
5	6	0.398
6	7	4.739
7	8	1.837
8	9	2.902
9	1	0.59

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 100668
COPIE

Carte Funciară Nr. 100668 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24231 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/8

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100668	17	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100668-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15.7 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafață desfășurată 31.4 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
371 / 19/02/2002			
Hotărare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebeș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		A1 / B.4
Adeverința nr. 3654/2002, din 19/02/2002 emis de Primăria Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) POPA IOAN		A1.1
15093 / 30/05/2025			
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 33951, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 14392, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35108, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Documentație, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Anexa 16, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. HCL nr. 50, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B3	Se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 în sensul că acesta se află situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș pe str. Dorin Pavel, jud. Alba, se modifică suprafața imobilului de la 17 mp la 15 mp, iar asupra imobilului de sub A1 există construcția de sub A1.1-C1-Magazie și beci (S+P) în suprafață construită la sol de 15.7 mp și suprafață construită desfășurată de 31.4 mp		A1, A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 50, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35108, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Documentație, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 33951, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Anexa 16, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 14392, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ-DOMENIUL PRIVAT		A1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
371 / 19/02/2002	
Contract De Concesiune nr. 18720/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebes:	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1
1) POPA IOAN	

Neutilizabil în Circulații
Civil



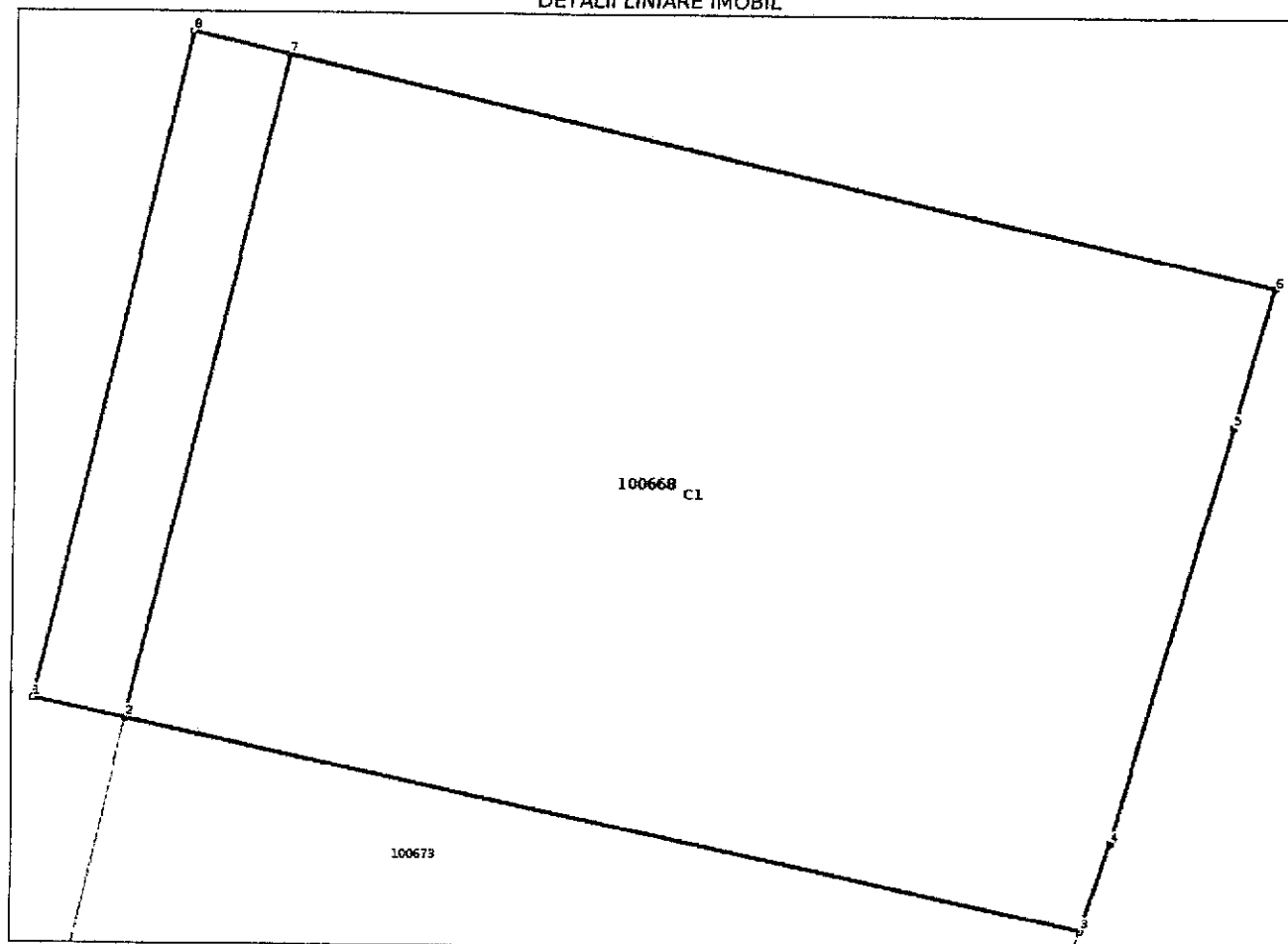
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100668	17	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/8	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100668-C1	construcții anexa	15,7	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:15.7 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 31.4 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	0.459
2	3	4.739
3	4	0.444



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.093
5	6	0.693
6	7	4.902
7	8	0.476
8	1	3.286

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

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

Neutilizabil în circuitul civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 100674
COPIE

Carte Funciară Nr. 100674 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24232 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/9

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100674	20	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100674-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 14.8 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 29.6 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
371 / 19/02/2002			
Hotărare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		A1 / B-6
Adeverința nr. 3665/2002 din 19/02/2002 emis de Primăria Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CAZAN SIMION		A1.1
15092 / 30/05/2025			
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 33950, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 35103 din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Anexa 16, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privată nr. Documentație, din 30/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 14383, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. HCL nr. 46, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B3	asupra imobil A+1 se notează că este situat administrativ în intravilanul loc. Sebeș la adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL		A1, A1.1
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 14383, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B4	asupra imobil A+1 se actualizează construcția C1 la -Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfășurată 29.6 mp.		A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 46, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B5	se modifică suprafața imobil A+1 de la 17 m.p. la 20 m.p.		A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ- DOMENIU PRIVAT-		A1

C. Partea III. SARCINI

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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
371 / 19/02/2002		
Contract Concesiune nr. 18697/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1
	1) CAZAN SIMION	

Neutilizabil în circuitul civil



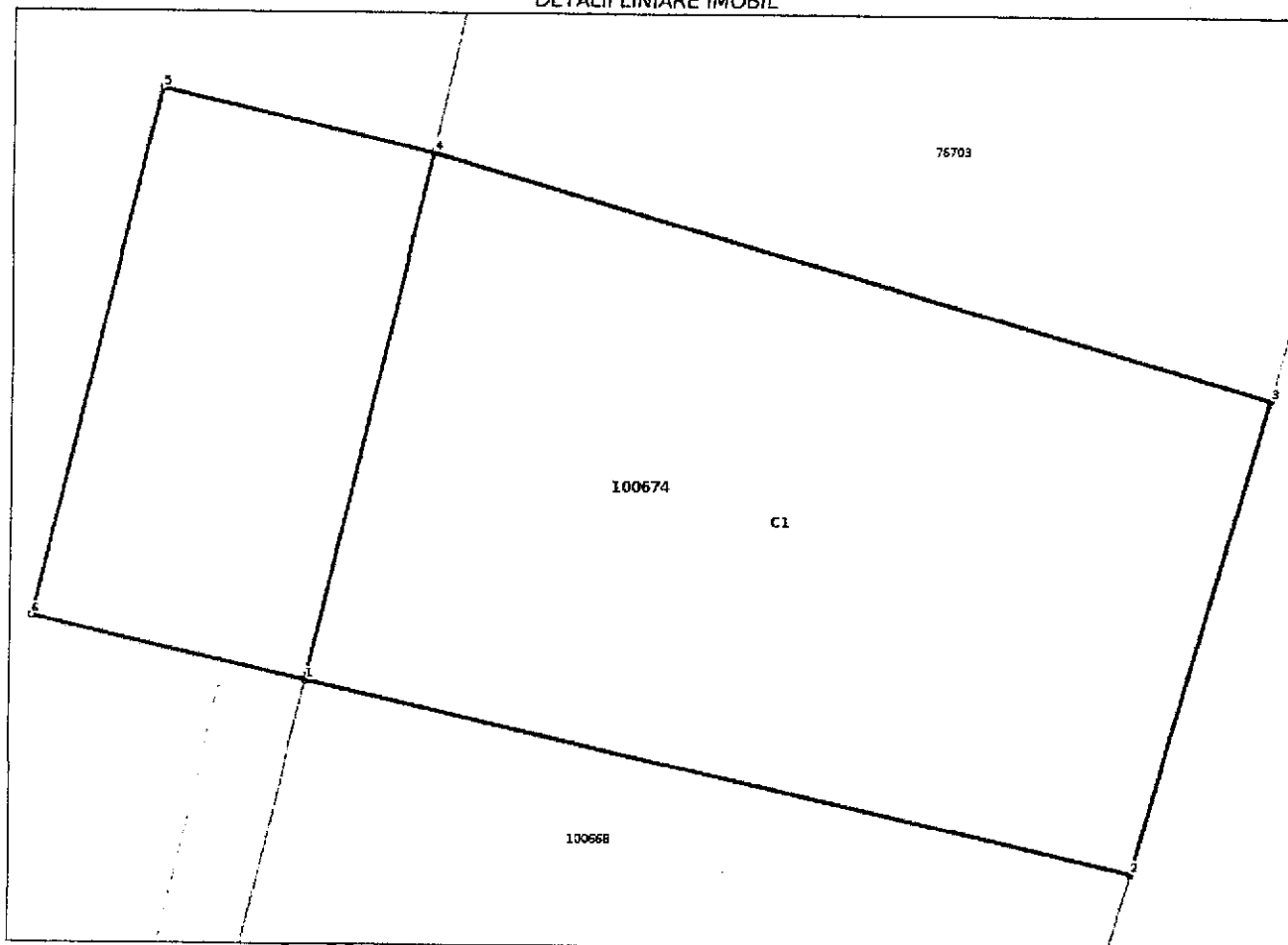
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100674	20	

* 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 construcții	DA	20	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100674-C1	construcții anexa	14,8	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 14.8 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificată în anul 2002, suprafața desfurată 29.6 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.902
2	3	2.84
3	4	5.036



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.611
5	6	3.118
6	1	1.637

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 76703
COPIE

Carte Funciară Nr. 76703 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24233 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/10

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76703	16	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76703-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 16 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafață desfășurată 32.0 mp;

B. Partea II. Proprietar și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 24233 Sebeș)	A1
Adeverinta nr. 3662/2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MAHALAGIU MARIA	A1.1
15090 / 30/05/2025		
Certificat Grefa nr. Certificat fiscal nr. 31067, din 08/05/2025 emis de Mun. Sebeș;		
B3	În baza adeverinței nr 33949/2025, nr 14333/2025, certificat de atestare fiscală nr 31067/2025 emise de Primăria Municipiului Sebeș și documentație cadastrală avizată de OCPI ALBA se actualizează construcția C1 astfel :Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata în anul 2002, suprafața desfășurată 32.0 mp; se notează adresa imobilului ca fiind str Dorin Pavel , municipiul Sebeș , jud Alba	A1, A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 43, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
371 / 19/02/2002			
Contract De Concesiune nr. 18651/2001 emis de Primăria Sebeș;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durată de 25 de ani 1) MAHALAGIU MARIA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 24233 Sebeș)		A1



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

Neutilizabil în circuitul civil



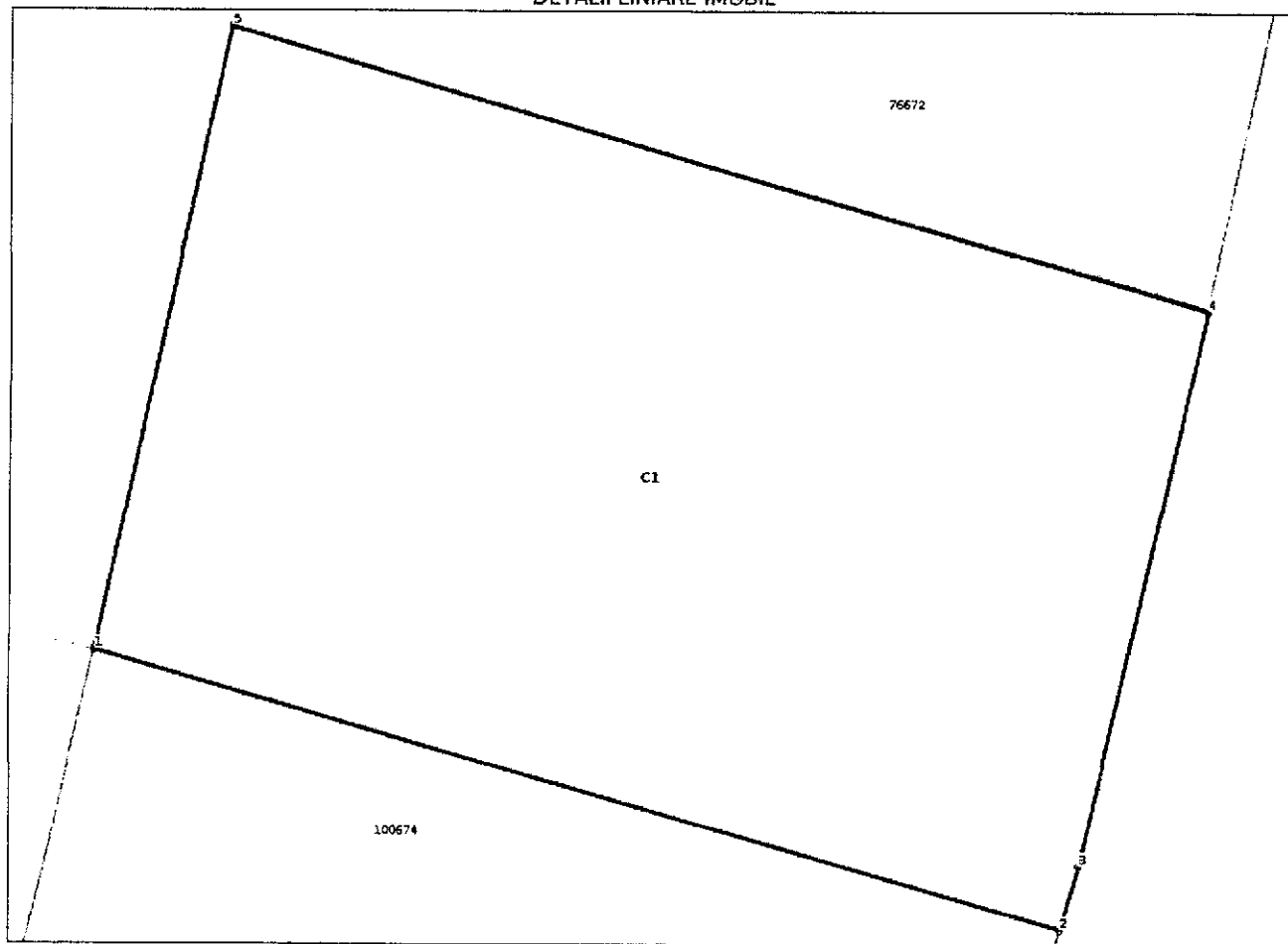
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76703	16	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	16	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/10	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76703 C1	construcții anexa	16	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:16 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 32.0 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.036
2	3	0.332
3	4	2.84



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	5.085
5	1	3.166

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

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

Neutilizabil în circuitul civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 76672
COPIE

Carte Funciară Nr. 76672 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24234 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/11

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76672	20	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76672-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 20 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 40 mp;

B. Partea II. Proprietar și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
371 / 19/02/2002			
Hotarare nr. 162/2001 emis de Consiliul Local Sebeș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24234 Sebeș)	A1	
Adeverinta nr. 3658/2002 emis de Primăria Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) OPREAN CONSTANTIN	A1.1	
15078 / 30/05/2025			
Act Administrativ nr. HCL nr. 40, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14326, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33948, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 28/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 30284, din 06/05/2025 emis de Mun. Sebeș;			
B3	In baza documentatiei cadastrale avizata de Serviciul Cadastru si a actelor anexa, se actualizează adresa imobilului situat pe strada Dorin Pavel si se completează descrierea construcției C1 Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P	A1, A1.1	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, DOMENIUL PRIVAT	A1	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
371 / 19/02/2002			
Contract De Concesiune nr. 18695/2001 emis de Primăria Sebeș;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani 1) OPREAN CONSTANTIN	A1	



Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24234 Sebeș)	

Neutilizabil în Circuitul
Civil



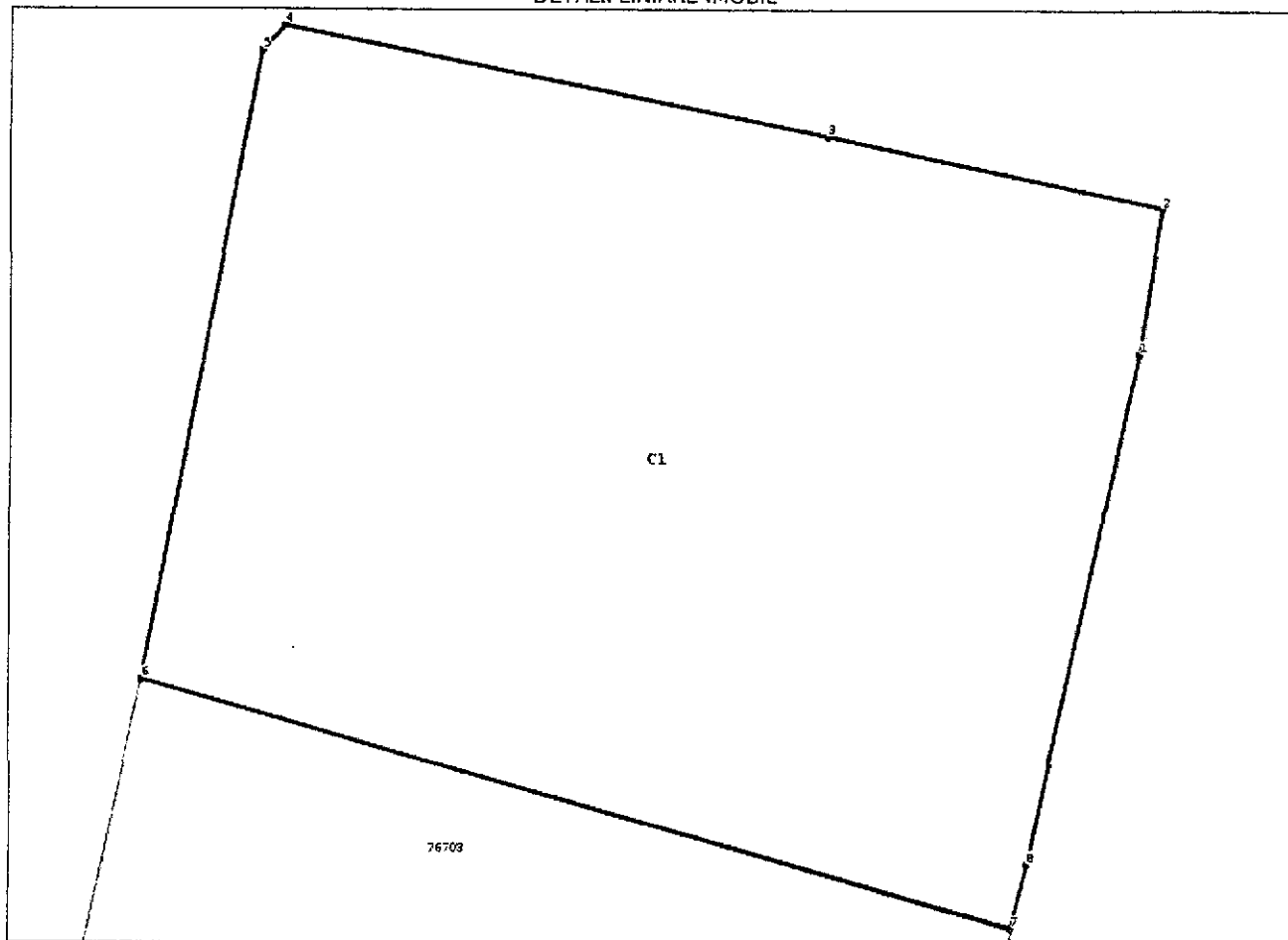
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76672	20	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	20	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/11	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76672-C1	construcții anexa	20	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:20 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 40 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.823
2	3	1.916
3	4	3.112



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	0.187
5	6	3.562
6	7	5.077
7	8	0.369
8	1	2.915

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 72162
COPIE

Carte Funciară Nr. 72162 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 24235 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/12,
1828/8/7/1/1/2/3/13

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72162	35	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72162-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 24 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+ P, edificata în anul 2002, suprafața desfășurată 48 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162-2002 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24235 Sebeș)	A1
Adeverinta nr. 3655-2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) LAIOS IOAN	A1.1 / B.4, B.5, B.6, B.7
10694 / 04/12/2012		
Act Notarial nr. 1448, din 03/12/2012 emis de ILIESCU SILVIA;		
B3	se noteaza actul de lichidare a regimului comunității legale autentificat sub nr. 1448/2012 de notar public Iliescu Silvia	A1, A1.1
10695 / 04/12/2012		
Act Notarial nr. 171, din 03/12/2012 emis de ILIESCU SILVIA (act notarial nr. 31, din 11.12.2012, emis de ILIESCU SILVIA; act notarial nr. 32, din 11.12.2012, emis de ILIESCU SILVIA);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu sistarea comunității de bunuri, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 8/16, cota initiala 2/2 1) LAIOS MARIANA	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 2/16, cota initiala 2/16 1) LAIOS MARIANA	A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) LAIOS MIHAELA	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) LAIOS AURELIAN	A1.1
15091 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 39, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 33947, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 14324, din 27/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 30335, din 06/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație, din 29/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin;		
B8	Se actualizeaza datele tehnice ale mobilului de sub A1 în sensul că, acesta se află situat administrativ în municipiul Sebeș, pe strada Dorin Pavel, și are categoria de folosință curți construcții. Asupra imobilului există construcția de sub A1.1 - magazie și beci (S+P) în suprafața desfășurată de 48 mp.	A1, A1.1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotărare nr. 162-2002 emis de Consiliul Local Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pe durată a 25 ani	A1
1) LAIOS IOAN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24235 Sebeș)		



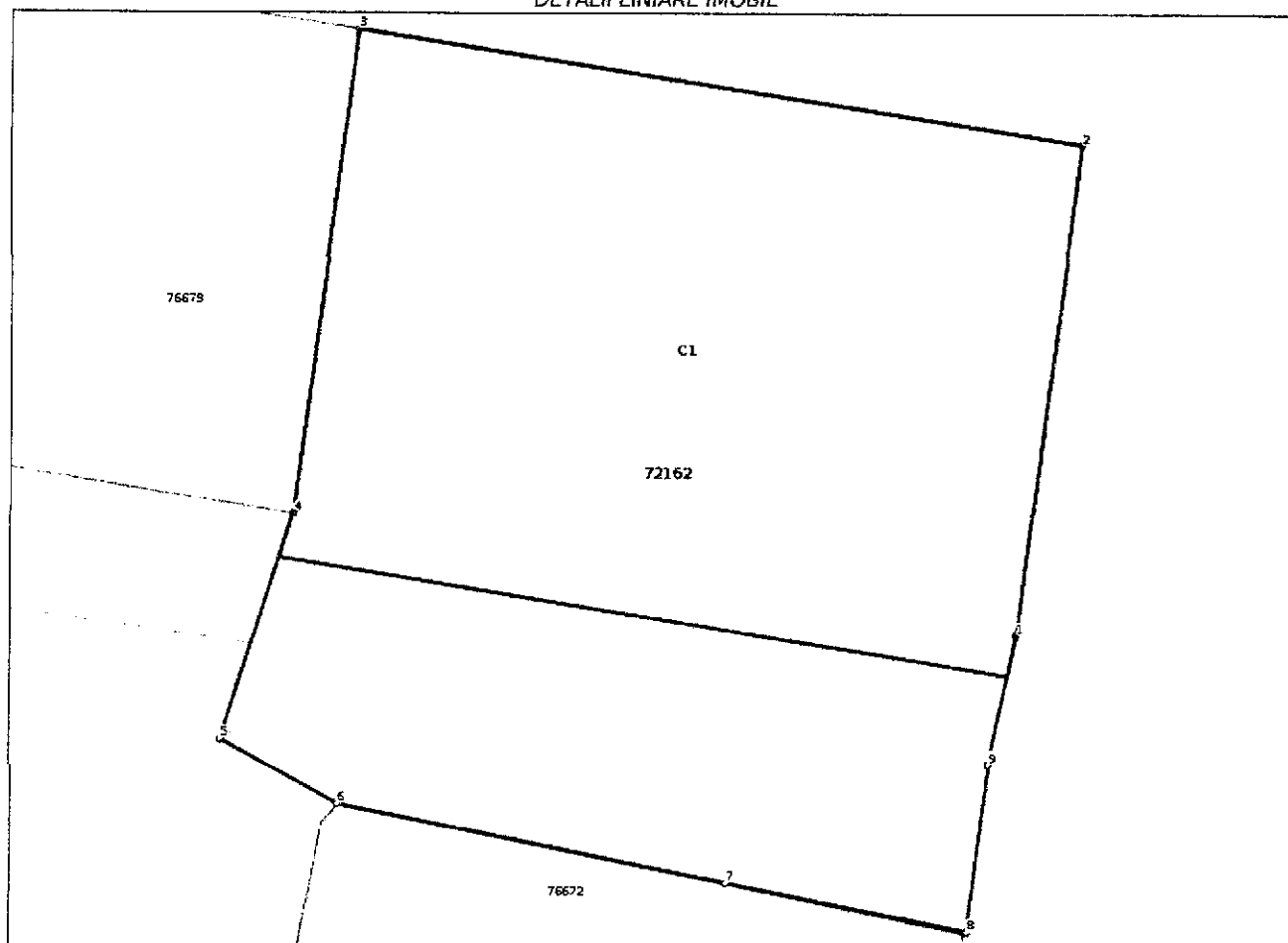
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72162	35	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	35	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/12	
2	curti construcții	DA	24	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/13	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72162-C1	construcții anexa	24	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:24 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 48 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.854



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	5.765
3	4	3.792
4	5	1.86
5	6	1.042
6	7	3.118
7	8	1.937
8	9	1.327
9	1	1.031

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

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

Neutilizabil în Circuitul
Civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 76679
COPIE

Carte Funciară Nr. 76679 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 24236 Sebeș

Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/14,
1828/8/7/1/1/2/3/15

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76679	19	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76679-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 15 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162-2001 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24236 Sebeș)	A1
Adeverinta nr. 3656-2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COTRUȘ IOAN	A1.1
15089 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 42, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 34923, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 30441, din 07/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 28/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 14586, din 28/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 28/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33946, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș;		
B3	Se actualizeaza datele tehnice ale imobilului de sub A1, se actualizează destinatia imobilului situat in intravilan, se afla situat in Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL, se actualizează constructia C1-Magazie si beci, S. construita la sol:15 mp; cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30 mp; se actualizează categoria de folosință din arabil in curți construcții, în suprafată măsurată de 19 mp.	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 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
371 / 19/02/2002	

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Concesiune nr. 18718-2001;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani	A1
	1) COTRUȘ IOAN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 24236 Sebeș)	

Neutilizabil în Circuitul
Civil



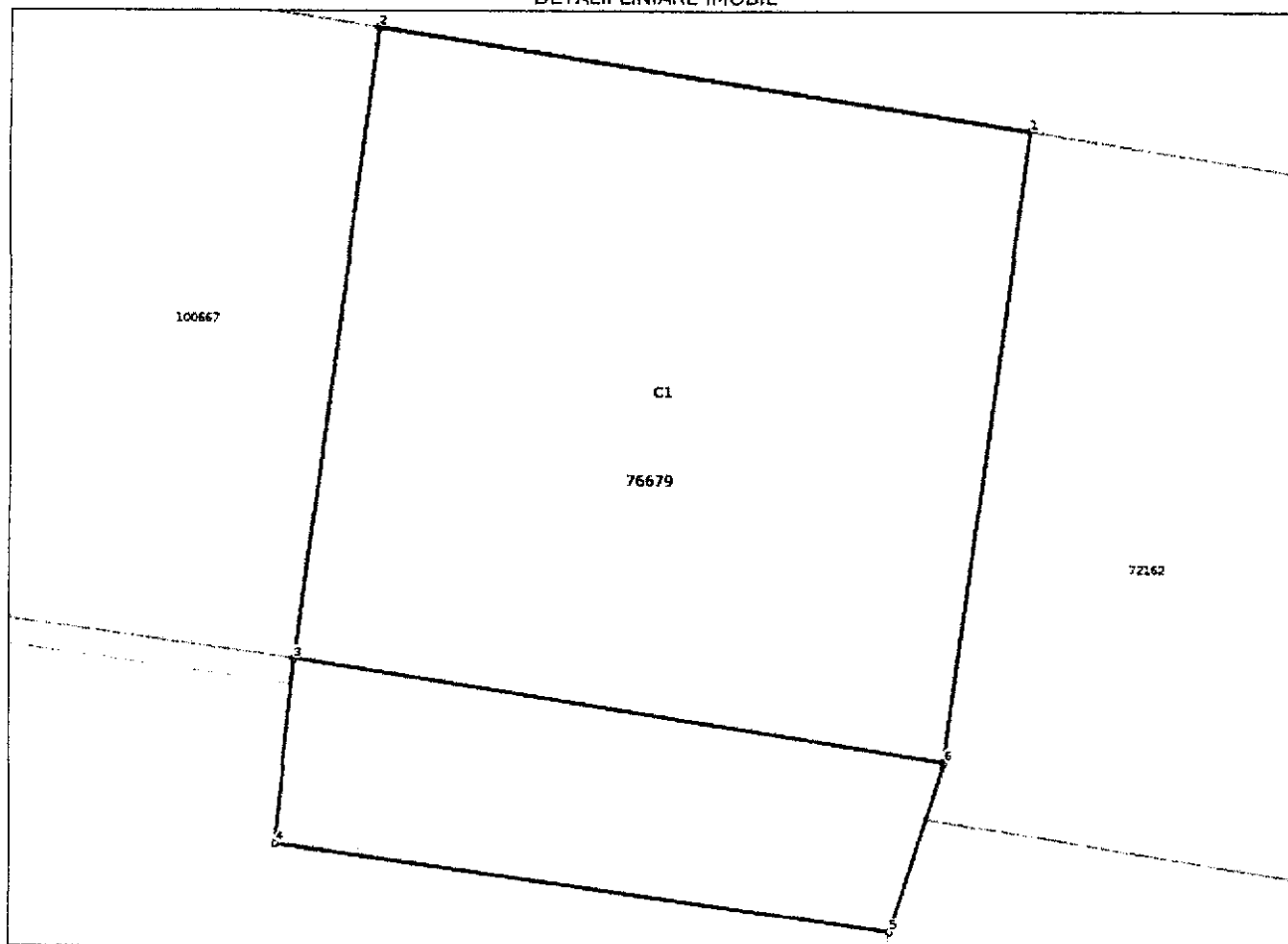
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76679	19	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	18	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/14	
2	alte	-	16	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/15	curte

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76679-C1	constructii anexa	15	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:15 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.956



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.789
3	4	1.116
4	5	3.732
5	6	1.069
6	1	3.792

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 100667
COPIE

Carte Funciară Nr. 100667 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24237 Sebeș
Nr. topografic: 1828/8/7/1/1/2/3/16

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL

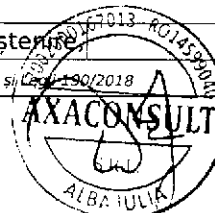
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100667	16	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100667-C1	Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str DORIN PAVEL	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 15.3 mp; Magazie și beci, cu regim de înălțime S+P, edificată în anul 2002, suprafață desfășurată 30.6 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
371 / 19/02/2002		
Hotarare nr. 162/2001, din 01/01/2001 emis de Primăria Sebeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B.3
Adeverinta nr. 3660/2002, din 19/02/2002 emis de Primăria Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VLAD ILIE	A1.1 / B.5, B.6
15077 / 30/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 41- dupa Referat, din 26/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 3392, din 23/05/2025 emis de Mun. Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 28/05/2025 emis de Rasinariu Avram-Florin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 28/05/2025 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 14331, din 02/02/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 28660, din 29/04/2025 emis de Mun. Sebeș; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 33945, din 26/05/2025 emis de Mun. Sebeș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ-DOMENIUL PRIVAT	A1
B4	Se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 în sensul că acesta se află situat administrativ în Loc. Sebeș pe str. Dorin Pavel iar construcția de sub A1.1.-Magazie și beci, cu regimul de înălțime S+P, edificată în anul 2002, este în suprafață construită la sol de 15,3 mp, suprafață construită desfășurată de 30,6mp.	A1, A1.1
26901 / 21/08/2026		
Act Notarial nr. 7, din 16/01/2017 emis de Beldean Gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) VLAD ILIE	A1.1 / B.7
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) VLAD NICOLETA MARIA	A1.1 / B.7
Act Notarial nr. 128, din 16/01/2017 emis de Beldean Gheorghe;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu partaj, initial mostenire	A1.1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	drept de nudă proprietate, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VLAD NICOLETA MARIA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
371 / 19/02/2002		
Contract De Concesiune nr. 18716/2001, din 01/01/2002 emis de Primăria Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 25 de ani 1) VLAD ILIE	A1
26901 / 21/08/2026		
Act Notarial nr. 128, din 16/01/2017 emis de Beldean Gheorghe;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VLAD MARIA	A1.1

Neutilizabil în Civil



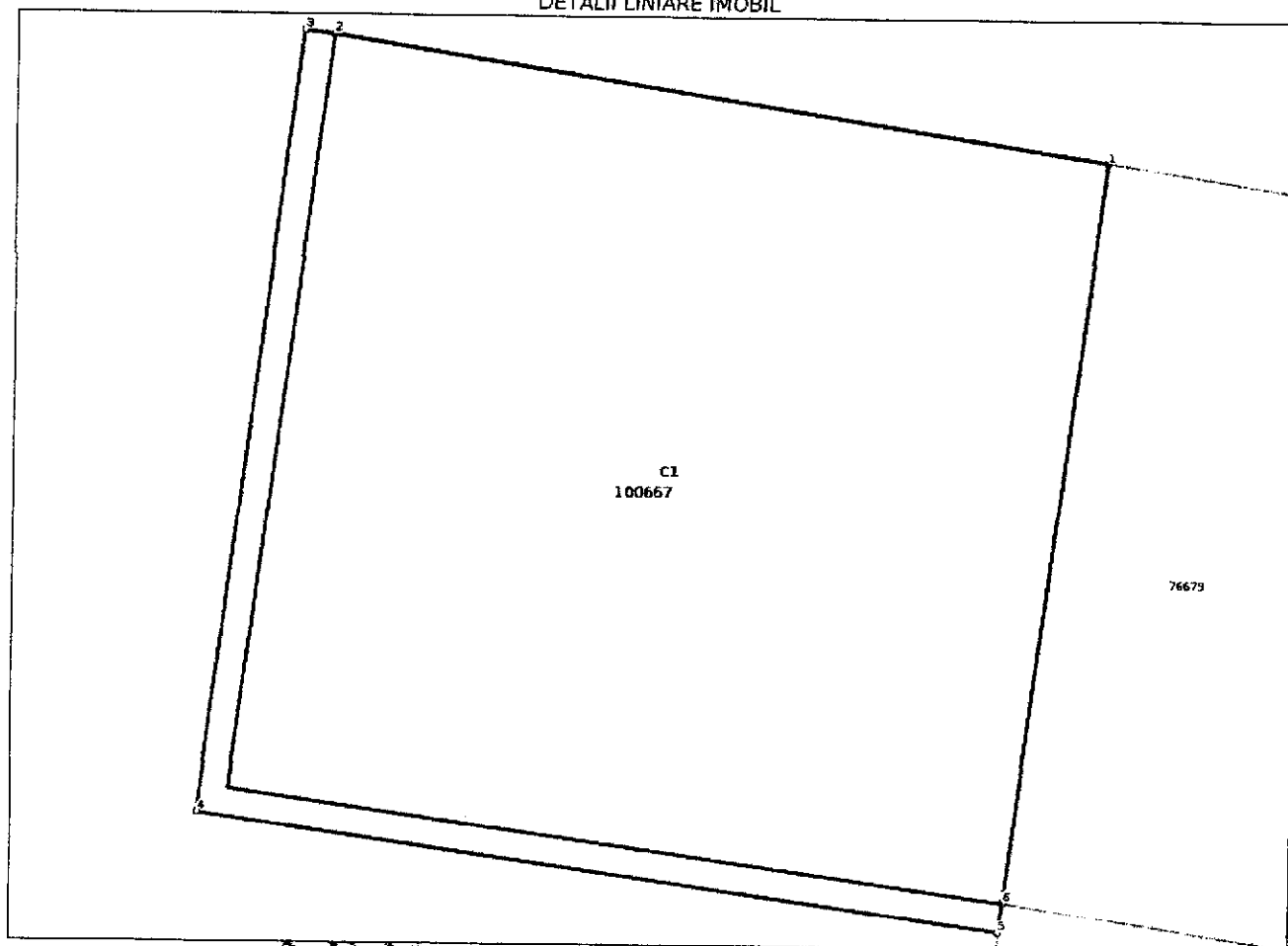
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100667	16	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	16	-	-	1828/8/7/1/1/2/3/16	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100667-C1	construcții anexa	15,3	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:15.3 mp; Magazie si beci, cu regim de inaltime S+ P, edificata in anul 2002, suprafata desfasurata 30.6 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.996
2	3	0.153
3	4	3.997



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
4	5	4.136
5	6	0.153
6	1	3.789

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA