ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.271/2026

privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenurilor din Municipiul Sebeș, loc. Petrești, atribuite în baza Legii 15/2003 republicată, încetarea dreptului de folosință gratuită a domnului Borca Nicolae-Dobrin și încheierea contractului de concesiune asupra terenului în suprafață de 300 mp. înscris în CF. nr. 72157-Sebeș cu noul dobânditor a construcției

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.10.2026, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenurilor din Municipiul Sebeș, loc. Petrești, atribuite în baza Legii 15/2003 republicată, încetarea dreptului de folosință gratuită a domnului Borca Nicolae-Dobrin și încheierea contractului de concesiune asupra terenului în suprafață de 300 mp. înscris în CF. nr. 72157-Sebeș cu noul dobânditor a construcției;

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 375/2018 Referitor la aprobarea Regulamentului pentru stabilirea metodologiei cadru privind repartizarea terenurilor care fac obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietare personală;
- Extras C.F. nr. 72157 Sebeș, cu nr. cad. 72157;
- Fișa mijlocului fix nr. 81403 – domeniul privat, 4 parcele teren (300 mp) – loc de joacă Petrești
- Cererea nr. 18765/17.03.2026, prin care dl. Dodoc Ilie Alexandru, solicită concesionarea terenului situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, înscris în C.F. nr. 72157-Sebeș;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 403/17.03.2026, de către Notar Public Olimpiu Burz;
- Raportul de evaluare a terenurilor intravilane înscrise în C.F. nr. 72157, 70764,79095,70690,79124 Sebeș, întocmit de AXACONSULT S.R.L. înregistrat la instituția noastră sub nr. 57473/26.08.2026;
- Referatul de aprobare nr.79186/20.10.2026 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun nr.79211/20.10.2026 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Arhitect șef și Compartiment Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;
- raportul de specialitate nr.79528/21.10.2026 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.800/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.810/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul:

- Art. 54 din Regulamentul privind terenurile atribuite în folosință gratuită tinerilor în vederea construirii unei locuințe, în baza Legii nr. 15/2003, aprobat prin H.C.L. nr. 375/2018;

- art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenurilor din Petrești, înscris în C.F. nr. 72157, atribuite în baza Legii 15/2003 republicată, întocmit de S.C. AXACONSULT S.R.L. – membru ANEVAR, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă pentru terenul înscris în C.F. nr. 72157 redevența în cuantum de 15,24 lei/mp/an, 4.572,00 lei/an, respectiv 381,00 lei/lună. Plata redevenței se va face lunar, până în ultima zi a lunii pentru care este datorată plata.

Art.3. Redevența se va indexa anual cu rata inflației a anului precedent, comunicată de INS.

Art.4. Se aprobă ridicarea dreptului de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 300 mp. înscris în CF. nr. 72157 Sebeș, nr. cad. 72157 situat în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, str. Energiei, nr. FN., jud. Alba, atribuit în baza Legii 15/2003, beneficiarului Borca Nicolae Dobrin.

Art.5. (1) Se aprobă concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 300 mp. teren înscris în C.F. nr. 72157 Sebeș în favoarea dl. Dodoc Ilie-Alexandru, pe o durată de 49 ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu plata unei redevențe de 15,24 lei/mp/an.

(2) Se aprobă încheierea contractului de concesiune directă cu dobânditorul construcției dl. Dodoc Ilie Alexandru, în condițiile stabilite la alin. (1) din prezenta hotărâre și după achitarea garanției de contract echivalentă a 3 (trei) redevențe lunare.

Art.6. Predarea-primirea imobilului se va face pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu, și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională.

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

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

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională;
- Serviciului Resurse Umane, Digitalizare și Comunicare;

- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și M.O.L. Sebeș;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate și Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Dlui. Borca Nicolae Dobrin. Mun. Sebeș, str. Mihai Eminescu, nr. 31, jud. Alba;
- Dlui. Dodoc Ilie Alexandru, loc. Petrești, str. Energiei, nr. 10D, jud. Alba.

Sebeș la 29.10.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, ITU SIMONA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament

Anexa LA HCL 271/2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Sebeș-Petrești, str. Energiei, jud. Alba

CF 72157, 70764, 79095, 70690, 79124 Sebeș

Proprietar: **Municipiul Sebeș – Domeniul Privat**

AUGUST 2026

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEŞ

Referitor la evaluarea imobilelor **terenuri intravilane (4 loturi cu suprafaţa de 300 mp şi un lot cu suprafaţa de 724 mp)** situate în Sebeş-Petreşti, str. Energiei, jud. Alba, în zona periferică a localităţii, în partea de sud a localităţii, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeş Domeniul Privat, intabulate în CF 72157 Sebeş, nr. cad. 72157 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, CF 70764 Sebeş, nr. cad. 70764 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, CF 79095 Sebeş, nr. cad. 79095 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, CF 70690 Sebeş, nr. cad. 70690 – curţi construcţii intravilan – 300 mp şi CF 79124 Sebeş, nr. cad. 79124 – curţi construcţii intravilan – 724 mp, în scopul concesionării de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat şi evaluat terenurile anterior menţionate. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piaţă.

Accesul la proprietate se poate face din drumurile locale asfaltate (str. Energiei) în cazul terenurilor din CF 721257, 70764, 79095 şi 79124 şi drumurile locale balastate în cazul terenului din CF 70690.

Terenurile sunt situate în intravilanul localităţii, într-o zonă rezidenţială, cu case de locuit unifamiliale şi terenuri construibile cu destinaţie rezidenţială. În prezent zona este în dezvoltare.

Evaluatorul a avut la dispoziţie extrasele CF ale terenurilor şi fişa mijlocului fix. S-a inspectat zona conform indicaţiilor clientului. Inspecţia terenurilor a fost efectuată în data de 07.08.2026, în prezenţa d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului.

Conform celor constatate în urma inspecţiei din teren şi informaţiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de toate utilităţile necesare (energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale gard).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de client (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în acelaşi timp şi destinatar).

Datele de bază ale raportului şi opinia evaluatorului, indică la 24 august 2026 o valoare de piaţă de:

V = 522.100 lei (cincisutedouăzecişidouămiiunasutălei)

echivalent **26.916 euro** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

din care:

$V_{CF\ 72157\ Sebeş}$ = 87.100 lei
$V_{CF\ 70764\ Sebeş}$ = 87.100 lei
$V_{CF\ 79095\ Sebeş}$ = 87.100 lei
$V_{CF\ 70690\ Sebeş}$ = 79.200 lei
$V_{CF\ 79124\ Sebeş}$ = 181.600 lei

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

AXACONSULT SRL ALBA IULIA

Având în vedere cele enumerate în raport şi incertitudinea de pe piaţa imobiliară actuală, precum şi lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obtenabilă a redevenței anuale este situată în plaja:

V = 20.884 – 52.210 lei/an

echivalent **3.972 – 9.929 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

din care:

$V_{CF\ 72157\ Sebeş}$ = 3.484 – 8.710 lei/an echivalent 663 – 1.656 euro/an
$V_{CF\ 70764\ Sebeş}$ = 3.484 – 8.710 lei/an echivalent 663 – 1.656 euro/an
$V_{CF\ 79095\ Sebeş}$ = 3.484 – 8.710 lei/an echivalent 663 – 1.656 euro/an
$V_{CF\ 70690\ Sebeş}$ = 3.168 – 7.920 lei/an echivalent 602 – 1.507 euro/an
$V_{CF\ 79124\ Sebeş}$ = 7.264 – 18.160 lei/an echivalent 1.381 – 3.454 euro/an

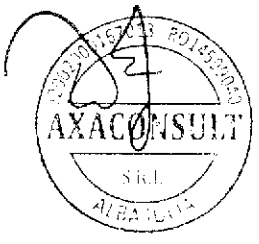
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ţinut cont de oferta de obiective asemănătoare şi de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenurile sunt situate în zona periferică a localităţii;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparaţiei directe de piaţă s-a ţinut cont de preţurile şi ofertele prezente pe piaţă în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR).

ALBA IULIA
24.08.2026

Evaluator:



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi reprezintă analizele opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate 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 şi niciun interes sau influenţă legată de părţile 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare (SEV), recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informaţii importante (suprafeţe şi alte elemente legate de identificarea tehnică şi juridică a imobilului) de la client.

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOZDOG DUMITRU FLAVIU
Legitimația Nr. 10919
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRATU SORIN GHEORGHE
Legitimația Nr. 10953
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

AXACONSULT

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar).
- Construcțiile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări.
- 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 existentei contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care sa 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 probabila 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 anexate. Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. 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 documentele 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 imobilelor **terenuri intravilane (4 loturi cu suprafața de 300 mp și un lot cu suprafața de 724 mp)**, având destinație rezidențială (conform specificului zonei), terenuri amplasate în Sebeș-Petrești, str. Energiei, jud. Alba, în zona periferică, în partea de sud a localității.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Sebeș Domeniul Privat asupra terenurilor menționate anterior. Construcțiile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări.

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

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** reprezintă *suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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 august 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2026, data inspecției fiind 07.08.2026, iar data evaluării 24.08.2026.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2581 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 07.08.2026, în prezența d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului. 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

Loturile de teren care fac obiectul prezentului raport de evaluare au suprafețe de câte 300 mp (4 loturi) și 724 mp (un lot) sunt situate în Sebeș-Petrești, str. Energiei, jud. Alba, în zona periferică, în partea de sud a localității. Zona de amplasare este rezidențială, cu case de locuit unifamiliale și terenuri construibile cu destinație rezidențială. În prezent zona este în dezvoltare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se face din drumurile locale asfaltate (str. Energiei) în cazul terenurilor din CF 721257, 70764, 79095 și 79124 și drumurile locale balastate în cazul terenului din CF 70690.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra terenurilor evaluate sunt atestate de extrasele:

- CF nr. 72157 Sebeș, nr. cad. 72157 – curți construcții intravilan – 300 mp, proprietar Municipiul Sebeș în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, act nr. 0, înch. nr. 11335/11.12.2007.

- CF nr. 70764 Sebeş, nr. cad. 70764 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, nr. cad. 70764-C1 – Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 89,1 mp, Locuinţă (P), construită în anul 2025, S. construită la sol: 89,1 mp S. construită desfăşurată: 89,1 mp proprietari Municipiul Sebeş în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, act nr. 0, înch. nr. 11335/11.12.2007 şi Dodoc Ilie Alexandru în cota de 1/1 construcţii, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu construire, dobândit prin Construire, act administrativ nr. 33269 din 20.05.2025 emis de Primăria Mun. Sebeş, act administrativ nr. 33270 din 22.05.2025 emis de Primăria Mun. Sebeş, Înscris sub Semnătură Privată nr. 1 din 06.06.2025 emis de PFA Miheţ Dan, Înscris sub Semnătură Privată nr. 5 din 25.05.2025 emis de Asirom Vienna Insurance Group SA, înch. nr. 16002/06.06.2025. Asupra terenului este intabulat drept de folosinţă în favoarea lui Dodoc Ilie Alexandru, act administrativ nr. 177 din 30.07.2013 emis de Consiliul Local Sebeş (act administrativ nr. 29617/13.08.2013 emis de Primăria Municipiului Sebeş), înch. nr. 10221/14.08.2013.
- CF nr. 79095 Sebeş, nr. cad. 79095 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, proprietar Municipiul Sebeş în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, act nr. 0, înch. nr. 11335/11.12.2007.
- CF nr. 70690 Sebeş, nr. cad. 70690 – curţi construcţii intravilan – 300 mp, proprietar Municipiul Sebeş în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, act nr. 0, înch. nr. 11335/11.12.2007. Asupra terenului este intabulat drept de folosinţă gratuită pe durata existenţei construcţiilor în favoarea lui Rasa Gheorghe Alexandru, act administrativ nr. 155 din 31.05.2017 emis de Consiliul Local Sebeş, act administrativ nr. 37412 din 31.10.2008 emis de Primăria Municipiului Sebeş, act administrativ nr. 338 din 23.10.2008 emis de Consiliul Local Sebeş, înch. nr. 4079/05.04.018.
- CF nr. 79124 Sebeş, nr. cad. 79124 – curţi construcţii intravilan – 724 mp, proprietar Municipiul Sebeş în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, act nr. 0, înch. nr. 10032/07.08.2013.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Sebeş Domeniul Privat asupra terenurilor menţionate anterior. Construcţiile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziţie de client (extrase CF şi fişa mijlocului fix) fără a se face investigaţii sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în acelaşi timp şi destinatar.

2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiului Sebeş cu sediul în Sebeş, Piaţa Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piaţă cu un număr relativ redus de participanţi, cu valori de tranzacţionare destul de mari, fiind deseori influenţată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale şi locale, politicile de creditare ale deţinătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere şi 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 (piaţa cumpărătorului) sau exces de cerere (piaţa vânzătorului) şi nu echilibru.

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

De multe ori, informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii, fapt ce le face puţin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumeraţi anterior comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factorii endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea şi tipul participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, restricţiile privind proprietăţile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

2.2.1. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piaţa terenurilor la nivelul Municipiului Sebeş, ca şi al altor zone ale ţării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creştere constantă a preţului terenurilor, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri crescute ale imobilelor, cât şi la un număr relativ mare de tranzacţii.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este formată din loturi de teren amplasate în cadrul unei zone rezidenţial în dezvoltare, cu case de locuit unifamiliale şi terenuri libere cu destinaţie rezidenţială. Aceşti factori, dar şi caracteristicile terenului şi faptul că zona de amplasare este una cu destinaţie rezidenţială, ne-au condus la analiza în principal a proprietăţilor cu destinaţie rezidenţială din zonele rurale ale municipiului Sebeş, luând în considerare atât ofertele, cât şi tranzacţiile privind terenurile din municipiul Sebeş.

Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliara specifică se defineşte ca fiind piaţa terenurilor rezidenţiale intravilane amplasate în zonele rurale ale municipiului Sebeş.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

Existenta ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul municipiului Sebeş este segmentată pe doua tipuri, în funcţie de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafeţe medii şi mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăţi comerciale private;
- administraţia locală;
- investitori şi speculanţi pe piaţa imobiliară.

Persoanele fizice deţin în general suprafeţe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca şi moştenire, în zone destinate construcţiilor de tip rezidenţial, comercial sau industrial. Aceştia operează pe piaţa imobiliară fiind în general printre participanţii mai activi în ceea ce priveşte numărul de tranzacţii încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacţii.

Ofertele din partea societăţilor comerciale private sunt în general proprietăţi pe care acestea le deţin în exces faţă de necesităţile lor curente.

Investitorii şi speculanţii de pe piaţa imobiliară oferă la vânzare fie suprafeţe mici de teren, în general cu destinaţie rezidenţială, suprafeţe parcelate din suprafeţe mai mari achiziţionate 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 imobiliara (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 6-12 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. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilii 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.

Pentru terenuri de tipul celor evaluate cererea se manifestă în general din partea persoanelor fizice care doresc edificarea unei locuințe.

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 preturilor 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 si 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 în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri libere din zone similare ale municipiul Sebeș, este în plaja 40-70 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare, terenuri de tipul celor evaluate (amplasat în zone periferice, cu utilități, terenuri de suprafețe relativ mici.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

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

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de loturi de teren de 300 mp şi 724 mp, pe care s-au edificat sau se pot edifica construcţii cu destinaţie rezidenţială, acesta fiind specificul zonei;
- posibilă fizic – amplasarea şi dimensiunile terenului au permis sau permit edificarea unor construcţii rezidenţiale;
- fezabilă financiar – costurile de achiziţie a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca şi teren cu construcţii rezidenţiale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezenţa utilităţilor în zonă, specificul actual şi mai ales potenţialul de dezvoltare, aşa cum am precizat şi mai sus, utilizarea rezidenţială este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informaţii)

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: metoda comparaţiei directe, metoda extracţiei de pe piaţă, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare şi analiza parcelării şi dezvoltării.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile

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

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

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia amplasamentului;
- discuţii purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor 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 şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

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

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziţie de către client;
- informaţii privind istoricul amplasamentului, situaţia juridică a terenului etc.;
- informaţii privind piaţa imobiliară a Municipiului Sebeş;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente şi informaţii au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către client.

Veridicitatea şi corectitudinea informaţiilor conţinute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

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.

Loturi de 300 mp intabulate în CF 72157, 70764, 79095

Terenurile de evaluat sunt terenuri intravilane, loturi cu suprafața de 300 mp, cu front de 15 m, de formă regulată, topografie plană, fără restricții legale, sunt amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canal și gaze naturale la limita de proprietate), accesul auto fiind posibil din drum asfaltat.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești, str. Energiei	Petrești, str. Oituz	Petrești, str. Rozelor	Petrești
Data	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	300	522	650	1.470
Preț de vânzare (eur/mp)		51,72	62	40
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		*-5,17*	*-6,20*	*-4,00*
Preț ajustat		***46,55***	***55,80***	***36,00***
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*

Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiţiile pieţei	aug.26	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Localizare	Petreşti, str. Energiei	Mai bun (-10%)	Mai bun (-10%)	Mai slab (15%)
Ajustări		*-4,66*	*-5,58*	*5,40*
Preţ ajustat		*41,89*	*50,22*	*41,40*
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (L/l)	parcele de 300 mp, deschidere de 15 m	522 mp, front 44 m (0%)	650 mp, front 17 m (0%)	1.460 mp, front 14 m (20%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*8,28*
Acces	drum asfaltat	drum balastat (10%)	drum balastat (10%)	drum balastat (10%)
Ajustări		*4,19*	*5,02*	*4,14*
Preţ ajustat		*46,08*	*55,24*	*53,82*
Utilităţi disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - în apropiere (20%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		*9,22*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*55,30*	*55,24*	*53,82*
Cea mai bună utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*55,30*	***55,24***	*53,82*
Ajustare totală netă		8,75	-0,56	17,82
% Ajustări nete		18,80%	-1,00%	49,50%
Ajustare totală brută		18,07	10,60	17,82
% Ajustări brute		38,82%	**19,00%**	49,50%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Negociere: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că sunt oferte şi nu tranzacţii (marja de negociere);
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţiile pieţei: nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind valabile la data evaluării;
- Localizare: comparabilele A şi B au fost ajustate cu câte -10%, acestea fiind amplasate pe str. Oituz şi str. Rozelor, în zone mai bine cotate faţă de zona de amplasare a terenurilor subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu 15%, aceasta fiind amplasată într-o zonă mai slab cotată faţă de zona de amplasare a terenurilor subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafaţă, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: nu au fost necesare ajustări, loturile de teren evaluate şi comparabilele având forme regulate;
  - la topografie: nu au fost necesare ajustări, loturile de teren evaluate şi comparabilele având topografie plană;
  - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu 20% comparabila C deoarece are suprafaţa mult mai mare decât loturile de teren evaluate, frontul fiind relativ mic raportat la suprafaţă;

- la acces: au fost ajustate toate comparabilele cu câte 10% deoarece au acces din drumuri balastate, față de loturile subiect care au acces la drum asfaltat;

- Utilități disponibile: comparabila A, cu rețelele de utilități în apropiere, a fost ajustată cu 20%, terenurile evaluate și celelalte comparabile având rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustări, terenurile evaluate 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 **B** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **55,24 euro/mp** – echivalent aproximativ 290,46 lei/mp.

Astfel, valoarea terenurilor subiect este:

$V_{CF\ 72157\ Sebeș}$ = 290,46 lei/mp x 300 mp = 87.138 lei
$V_{CF\ 70764\ Sebeș}$ = 290,46 lei/mp x 300 mp = 87.138 lei
$V_{CF\ 79095\ Sebeș}$ = 290,46 lei/mp x 300 mp = 87.138 lei

Lotul de 300 mp intabulat în CF 70690

Terenul de evaluat este teren intravilan, cu suprafața de 300 mp, cu front de 15 m, de formă regulată, topografie plană, fără restricții legale, sunt amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canal și gaze naturale la limita de proprietate), accesul auto fiind posibil din drum balastat.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești, str. Energiei	Petrești, str. Oituz	str. Rozelor	Petrești
Data	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	300	522	650	1.470
Preț de vânzare (eur/mp)		51,72	62	40
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		*-5,17*	*-6,20*	*-4,00*
Preț ajustat		***46,55***	***55,80***	***36,00***
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condițiile pieței	aug.26	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Localizare	Petrești, str. Energiei	Mai bun (-10%)	Mai bun (-10%)	Mai slab (15%)
Ajustări		*-4,66*	*-5,58*	*5,40*
Preț ajustat		*41,89*	*50,22*	*41,40*
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*

Raport dimensiuni (L/l)	300 mp, deschidere de 15 m	522 mp, front 44 m (0%)	650 mp, front 17 m (0%)	1.460 mp, front 14 m (20%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*8,28*
Acces	drum balastat	drum balastat (0%)	drum balastat (0%)	drum balastat (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*41,89*	*50,22*	*49,68*
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - în apropiere (20%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		*8,38*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*50,27*	*50,22*	*49,68*
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*50,27*	***50,22***	*49,68*
Ajustare totală netă		3,72	-5,58	13,68
% Ajustări nete		7,99%	-10,00%	38,00%
Ajustare totală brută		13,04	5,58	13,68
% Ajustări brute		28,01%	**10,00%**	38,00%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Negociere: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- 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: nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind valabile la data evaluării;
- Localizare: comparabilele A și B au fost ajustate cu câte -10%, acestea fiind amplasate pe str. Oituz și str. Rozelor, în zone mai bine cotate față de zona de amplasare a terenului subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu 15%, aceasta fiind amplasată într-o zonă mai slab cotată față de 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, lotul de teren evaluat și comparabilele având forme regulate;
  - la topografie: nu au fost necesare ajustări, lotul de teren evaluat și comparabilele având topografie plană;
  - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu 20% comparabila C deoarece are suprafața mult mai mare decât loturile de teren evaluate, frontul fiind relativ mic raportat la suprafață;
  - la acces: nu au fost necesare ajustări, lotul de teren evaluat și comparabilele având acces din drumuri balastate;
- Utilități disponibile: comparabila A, cu rețelele de utilități în apropiere, a fost ajustată cu 20%, terenul evaluat și celelalte comparabile având rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna 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 **B** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **50,22 euro/mp** – echivalent aproximativ 264,06 lei/mp.

Astfel, valoare terenului subiect este:

$V_{CF\ 70690\ Sebeș}$ = 264,06 lei/mp x 300 mp = 79.218 lei

Lotul de 724 mp intabulat în CF 79124

Terenul de evaluat este teren intravilan, cu suprafaţa de 724 mp, cu front de 13 m, de formă neregulată, topografie plană, fără restricţii legale, sunt amplasat în zonă cu utilităţile necesare (energie electrică, apă, canal şi gaze naturale la limita de proprietate), accesul auto fiind posibil din drum asfaltat.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petreşti, str. Energiei	Petreşti, str. Oituz	str. Rozelor	Petreşti
Data	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Suprafaţa (mp)	724	522	650	1.470
Preţ de vânzare (eur/mp)		51,72	62	40
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		*-5,17*	*-6,20*	*-4,00*
Preţ ajustat		***46,55***	***55,80***	***36,00***
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiţii de finanţare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Condiţiile pieţei	aug.26	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*46,55*	*55,80*	*36,00*
Localizare	Petreşti, str. Energiei	Mai bun (-10%)	Mai bun (-10%)	Mai slab (15%)
Ajustări		*-4,66*	*-5,58*	*5,40*
Preţ ajustat		*41,89*	*50,22*	*41,40*
Formă	Neregulată	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)
Ajustări		*-4,19*	*-5,02*	*-4,14*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (L/l)	724 mp, front de 13 m	522 mp, front 44 m (-5%)	650 mp, front 17 m (-5%)	1.460 mp, front 14 m (15%)
Ajustări		*-2,09*	*-2,51*	*6,21*
Acces	drum asfaltat	drum balastat (10%)	drum balastat (10%)	drum balastat (10%)
Ajustări		*4,19*	*5,02*	*4,14*
Preţ ajustat		*39,80*	*47,71*	*47,61*
Utilităţi disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - în apropiere (20%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		*7,96*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*47,76*	*47,71*	*47,61*
Cea mai bună utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*47,76*	***47,71***	*47,61*
Ajustare totală netă		1,21	-8,09	11,61
% Ajustări nete		2,60%	-14,50%	32,25%
Ajustare totală brută		23,09	18,13	19,89
% Ajustări brute		49,60%	**32,49%**	55,25%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Negociere: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că sunt oferte şi nu tranzacţii (marja de negociere);
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţiile pieţei: nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind valabile la data evaluării;
- Localizare: comparabilele A şi B au fost ajustate cu câte -10%, acestea fiind amplasate pe str. Oituz şi str. Rozelor, în zone mai bine cotate faţă de zona de amplasare a terenului subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu 15%, aceasta fiind amplasată într-o zonă mai slab cotată faţă de zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafaţă, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -10% deoarece au forme regulate, spre deosebire de terenul evaluat care are formă neregulată;
  - la topografie: nu au fost necesare ajustări, lotul de teren evaluat şi comparabilele având topografie plană;
  - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu câte -5% comparabilele A şi B cu suprafaţa mai mică şi raportul laturilor mai favorabil faţă de terenul subiect şi s-a ajustat cu 15% comparabila C deoarece are suprafaţa mult mai mare decât lotul de teren evaluat, frontul fiind relativ mic raportat la suprafaţă;
  - la acces: au fost ajustate toate comparabilele cu câte 10% deoarece au acces din drumuri balastate, faţă de lotul subiect care are acces la drum asfaltat;
- Utilităţi disponibile: comparabila A, cu reţelele de utilităţi în apropiere, a fost ajustată cu 20%, terenul evaluat şi celelalte comparabile având reţelele de utilităţi la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustări, terenul evaluat şi comparabilele având cea mai bună utilizare de teren rezidenţial.

Valoarea de piaţă unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei **B** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puţine ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparaţii de piaţă este de **47,71 euro/mp** – echivalent aproximativ 250,86 lei/mp.

Astfel, valoare terenului subiect este:

$V_{CF\ 79124\ Sebeş}$ = 250,86 lei/mp x 724 mp = 181.623 lei

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparaţiei directe **V_{cd} = 522.255 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanţa acesteia şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării metodei, şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să ţină seama de valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor de piaţă.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă unitară** a terenurilor evaluate este de circa:

V = 522.100 lei (cincisutedouăzecişidouămiiunasutălei)

echivalent **26.916 euro** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

din care:

$V_{CF\ 72157\ Sebeş} = 87.100$ lei
$V_{CF\ 70764\ Sebeş} = 87.100$ lei
$V_{CF\ 79095\ Sebeş} = 87.100$ lei
$V_{CF\ 70690\ Sebeş} = 79.200$ lei
$V_{CF\ 79124\ Sebeş} = 181.600$ lei

Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

- în propunerea valorii s-a ţinut cont de oferta de obiective asemănătoare şi de posibilitatea utilizării reale a lor;
- clădirile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări;
- terenul este situat în zona periferică a localităţii Petreşti, în partea de sud;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparaţiei directe de piaţă s-a ţinut cont de preţurile şi ofertele prezente pe piaţă în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

3.5. Calculul redevenţei

Având în vedere condiţiile de pe piaţa imobiliară actuală şi resursele financiare destul de reduse ale agenţilor economici sau ale persoanelor fizice, precum şi suprafeţele mari disponibile pe piaţă, s-ar putea dovedi o soluţie viabilă şi concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice.

În aceste condiţii, nivelul minim al redevenţei, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus şi o perioadă de recuperare de maxim 25 de ani a valorii:

$V_{\text{redevenţă minimă}} = 522.100$ lei / 25 ani ≅ **20.884 lei/an** (echivalent circa 3.972 euro/an), din care:

$V_{\text{redevenţă minimă CF 72157 Sebeş}} = 87.100$ lei / 25 ani ≅ **3.484 lei/an** (echivalent circa 663 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 70764 Sebeş}} = 87.100$ lei / 25 ani ≅ **3.484 lei/an** (echivalent circa 663 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 79095 Sebeş}} = 87.100$ lei / 25 ani ≅ **3.484 lei/an** (echivalent circa 663 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 70690 Sebeş}} = 79.200$ lei / 25 ani ≅ **3.168 lei/an** (echivalent circa 602 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 79124 Sebeş}} = 181.600$ lei / 25 ani ≅ **7.264 lei/an** (echivalent circa 1.381 euro/an)

Luând în considerare speranţa de recuperare a investiţiilor imobiliare de pe piaţa imobiliară actuală şi caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piaţă a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare circa 10%*). În aceste condiţii, nivelul maxim redevenţei este de circa:

$V_{\text{redevenţă maximă}} = 522.100$ lei / 10 ani ≅ **52.210 lei/an** (echivalent circa 9.929 euro/an), din care:

$V_{\text{redevenţă minimă CF 72157 Sebeş}} = 87.100$ lei / 10 ani ≅ **8.710 lei/an** (echivalent circa 1.656 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 70764 Sebeş}} = 87.100$ lei / 10 ani ≅ **8.710 lei/an** (echivalent circa 1.656 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 79095 Sebeş}} = 87.100$ lei / 10 ani ≅ **8.710 lei/an** (echivalent circa 1.656 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 70690 Sebeş}} = 79.200$ lei / 10 ani ≅ **7.920 lei/an** (echivalent circa 1.507 euro/an)
$V_{\text{redevenţă minimă CF 79124 Sebeş}} = 181.600$ lei / 10 ani ≅ **18.160 lei/an** (echivalent circa 3.454 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 (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

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

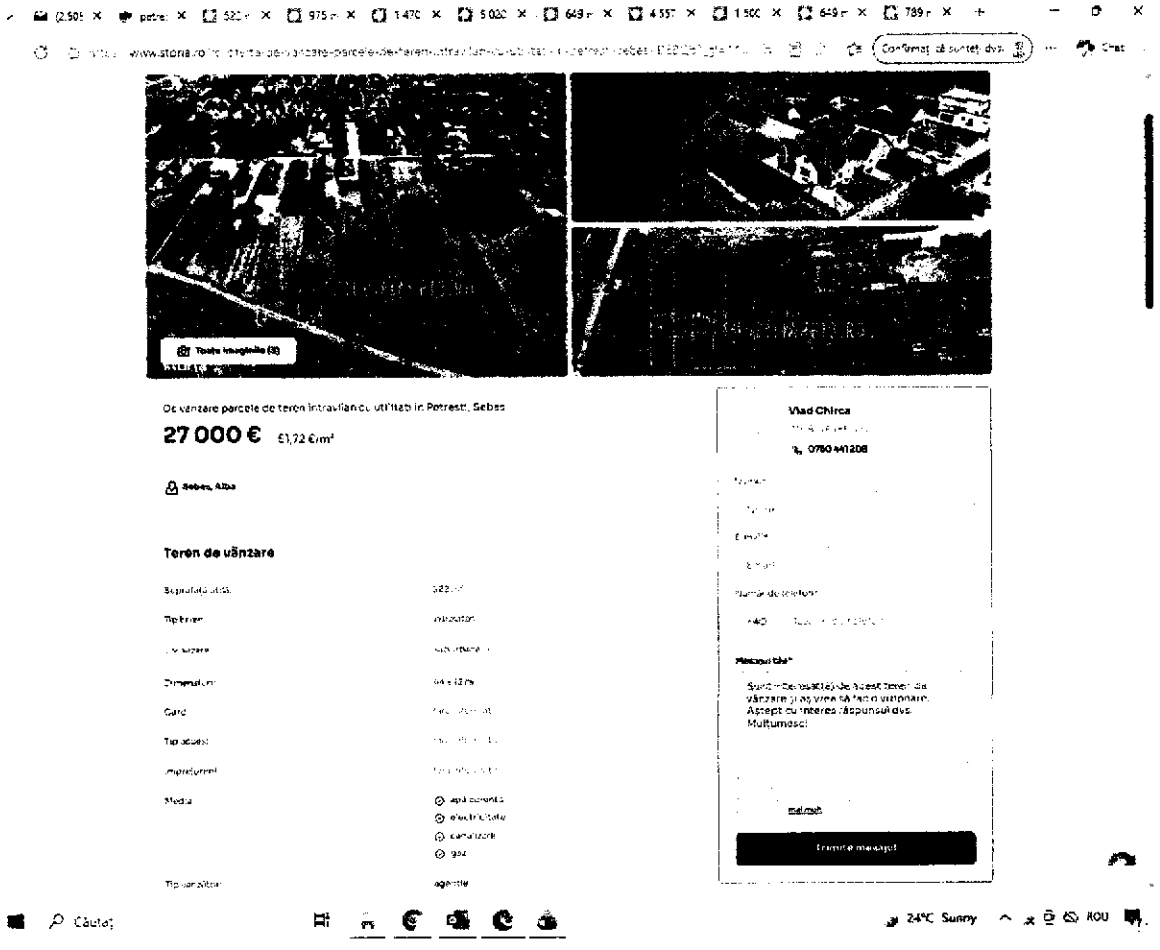
Colectivul de elaborare a raportului:

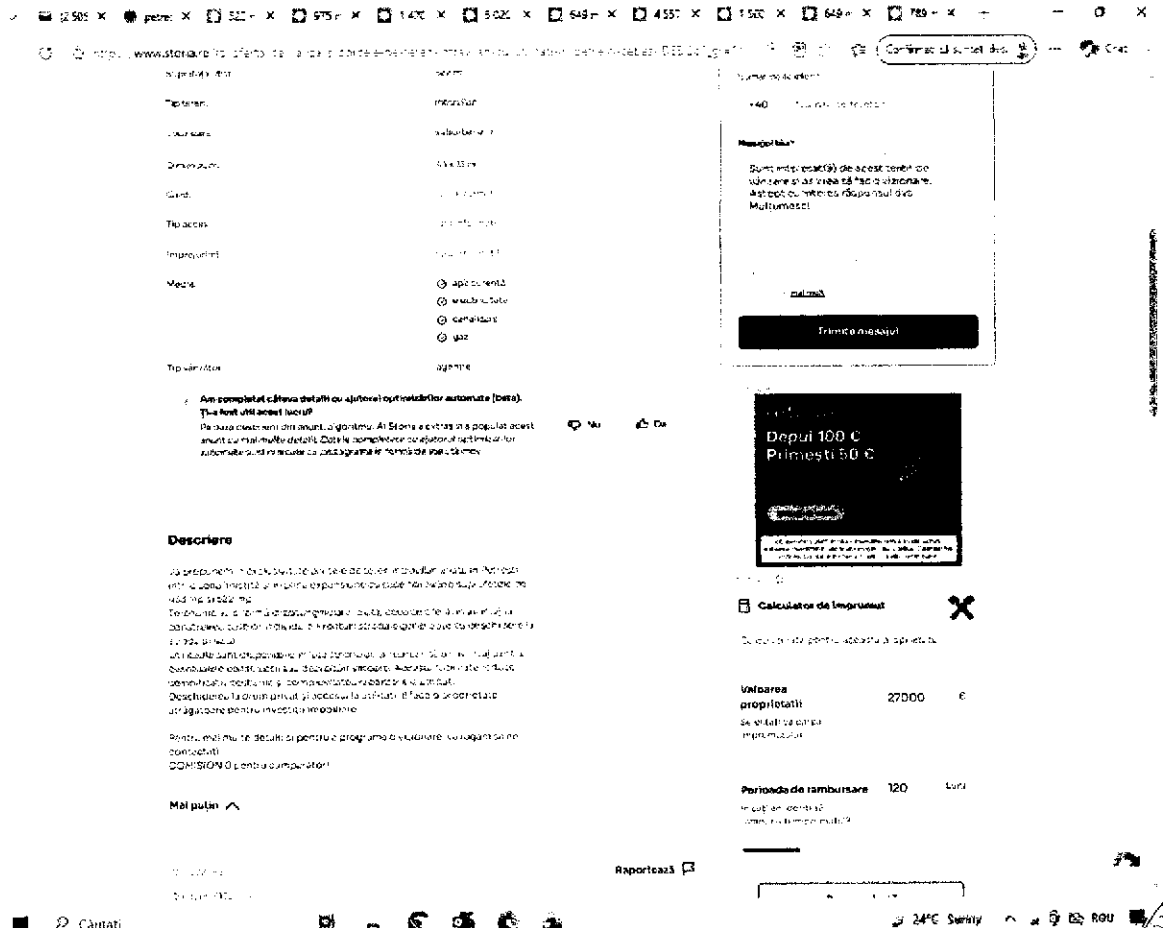
- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

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

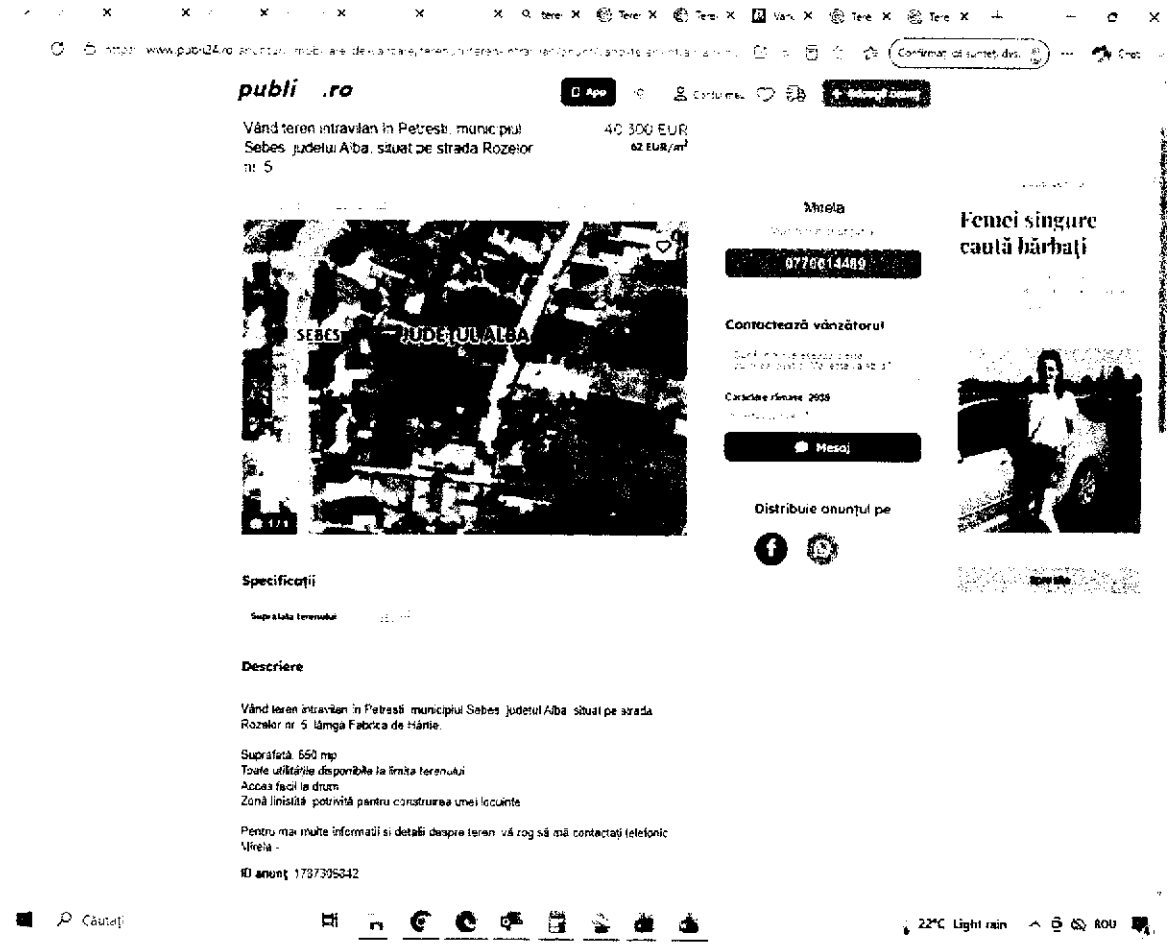
ANEXE

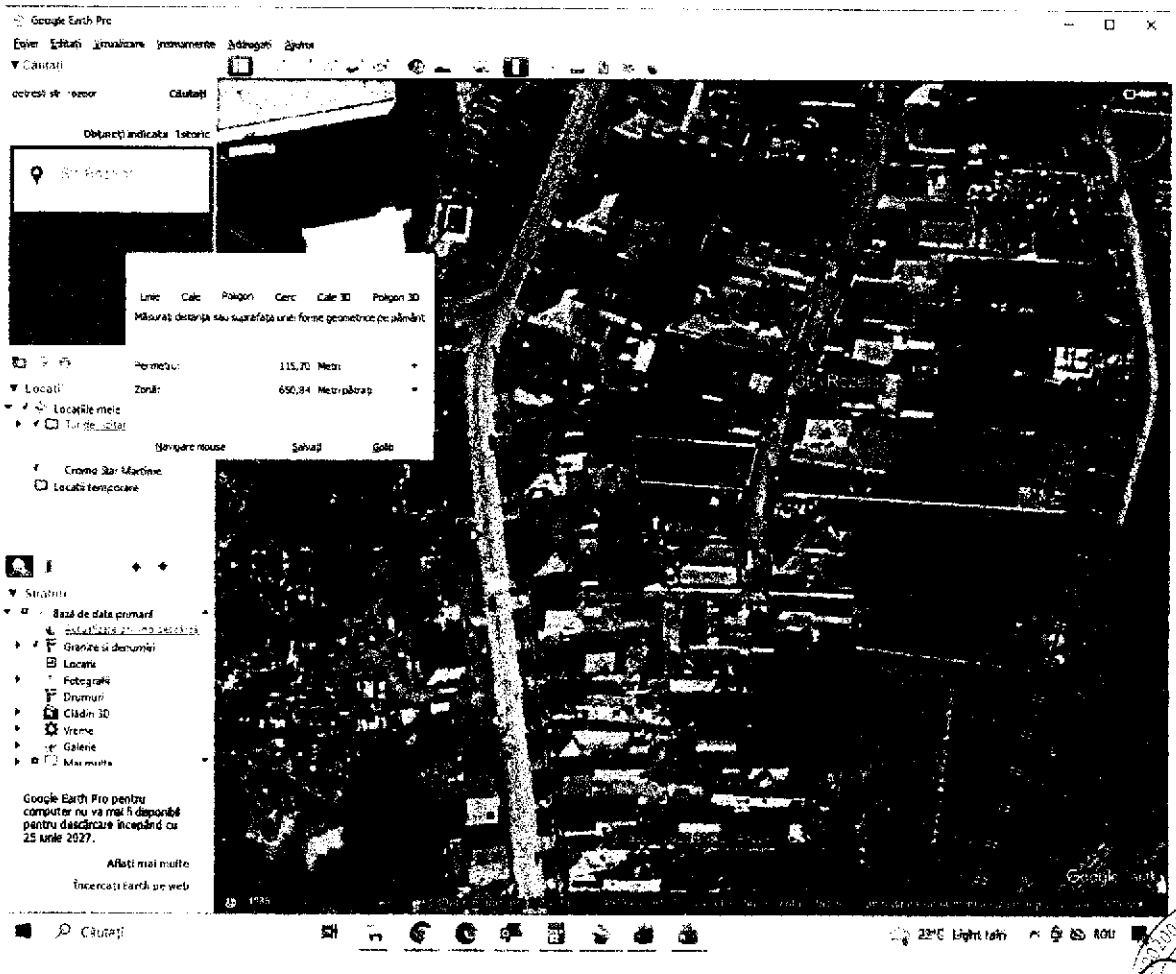
Comparabila A



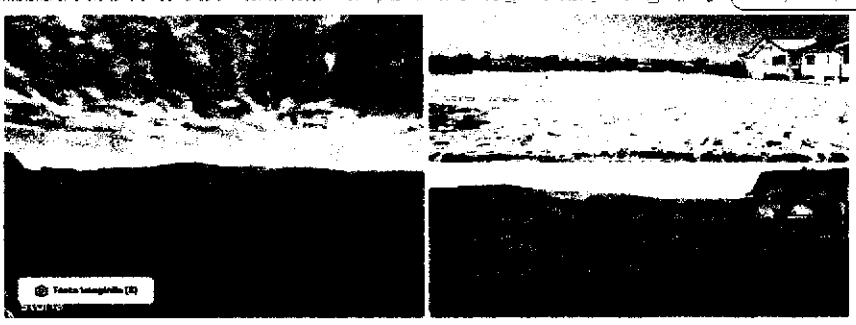


Comparabila B





Comparabila C



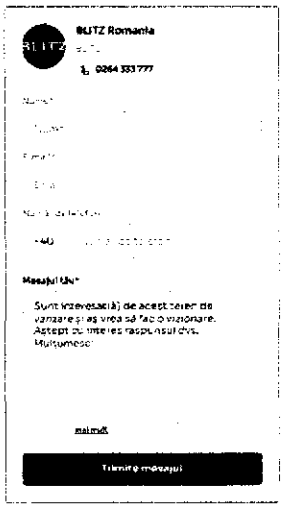
Teren de vanzare in Petresti - Sebes | 1.460 mp | Cartier nou

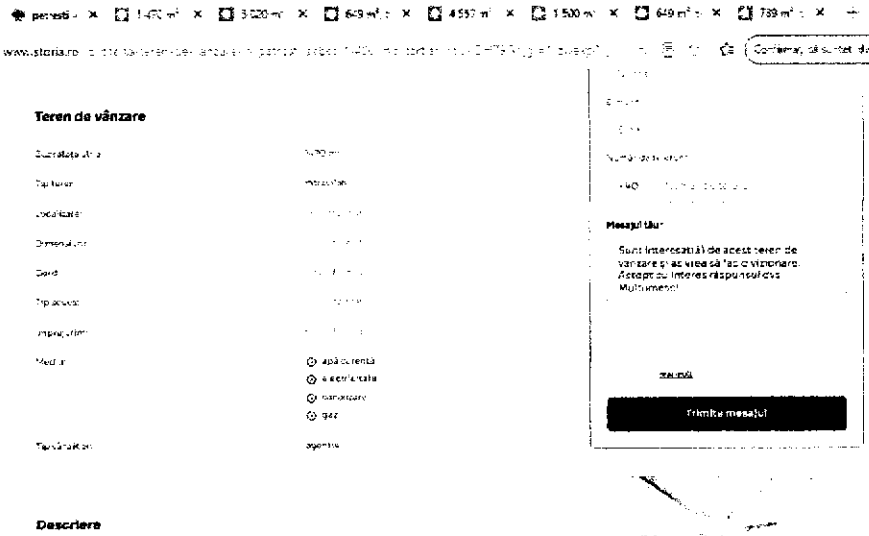
58 800 € 40 €/m²

Strada Mihai Viteazul, Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	1.460 m²
Tip teren	intravilan
Localitate	Petrești, Sebeș, Alba
Dimensiuni	20 x 73
Front	20 m
Tip acces	asfalt
Împrejmuit	Nu
Media	apă curentă, electricitate, canalizare, gaz
Tip vânzător	agenție





Teren de vânzare

Suprafata utila	1.460 m²
Tip teren	intravilan
Localitate	Petrești, Sebeș, Alba
Dimensiuni	20 x 73
Front	20 m
Tip acces	asfalt
Împrejmuit	Nu
Media	apă curentă, electricitate, canalizare, gaz
Tip vânzător	agenție

Descriere

Cod intern / ID BLITZ: PI62096

Mai puțin

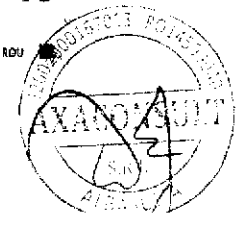
Raportează



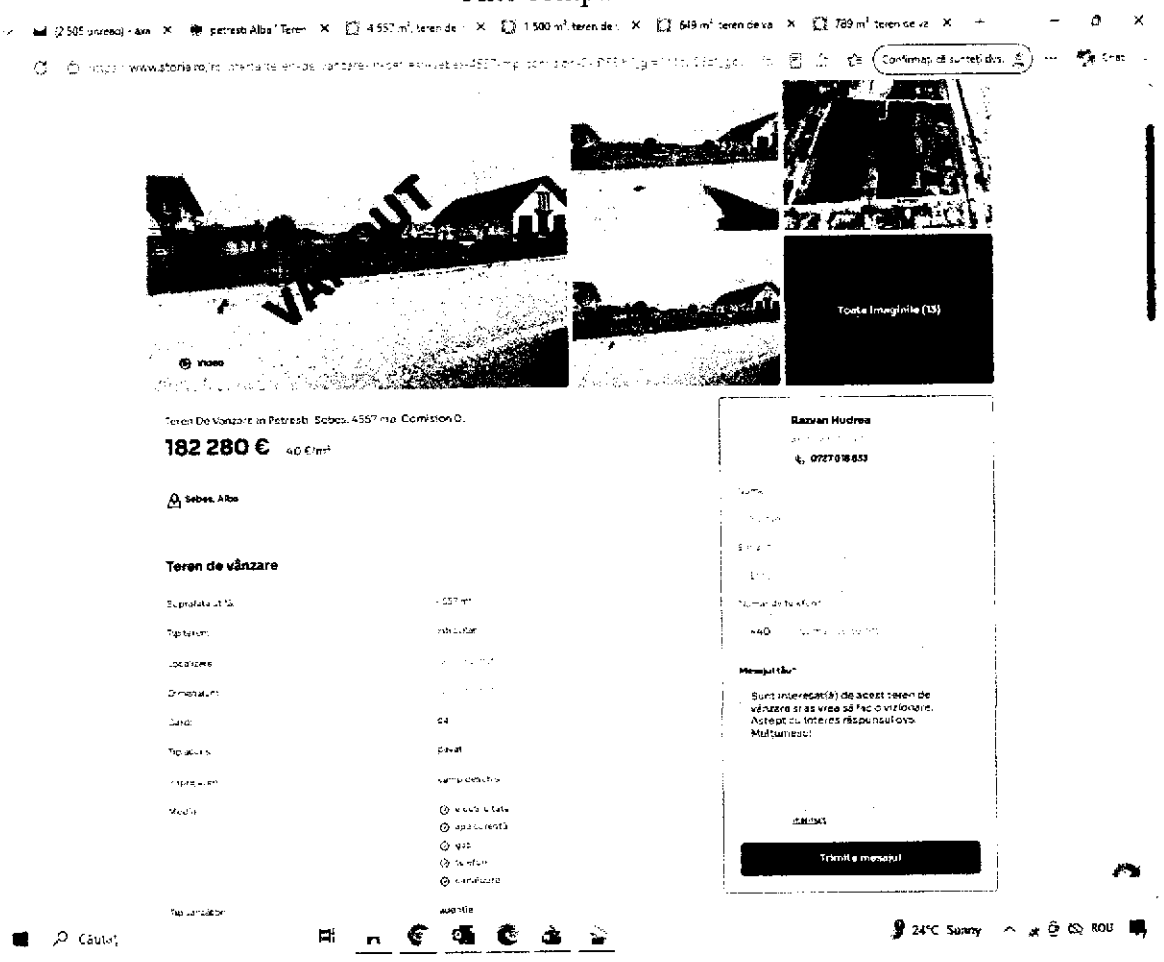
Apartamente Premium DaVinci

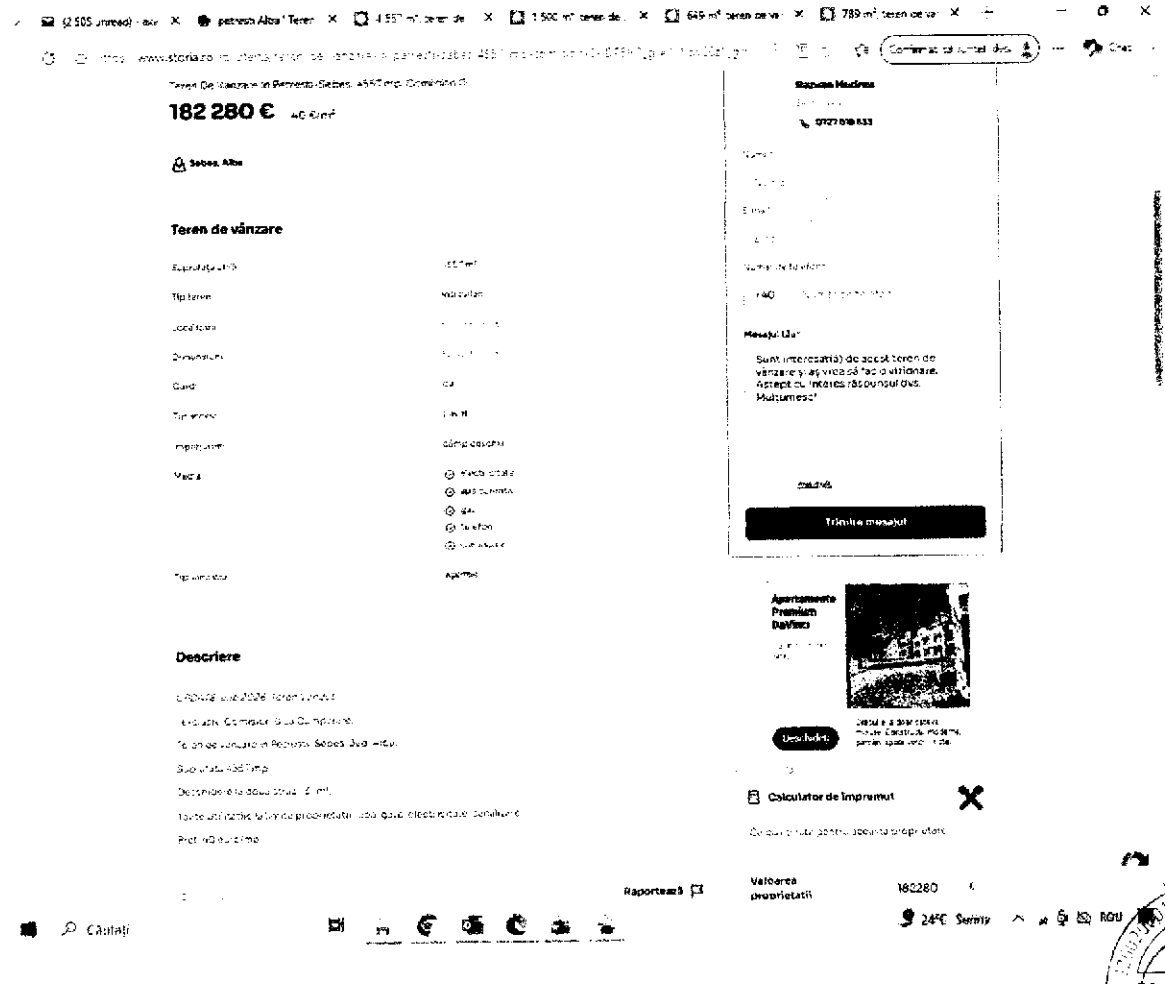
Calculator de împrumut

Valoarea proprietatii	58800 €
Perioada de rambursare	120 Luni



Alte comparabile







Oportunitate Unica Teren Intravilan 0 Comision

472,58 lei

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Truck Scout24

wrecker iveco 70C18

35 000 €



Căutați

24°C Sunny ROU



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Oportunitate Unica Teren Intravilan 0 Comision

472,58 lei

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Truck Scout24

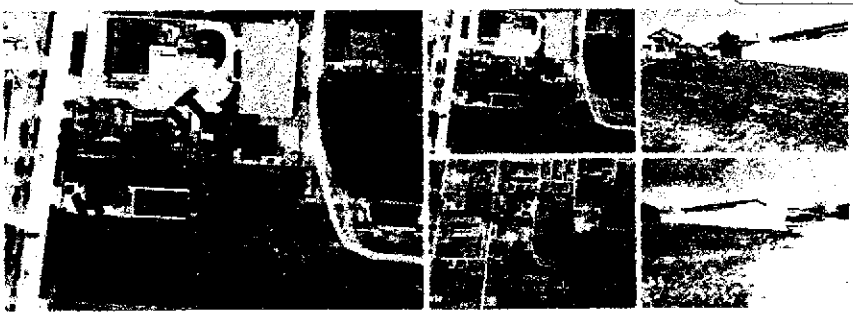
wrecker iveco 70C18

35 000 €



Căutați

24°C Sunny ROU



Teren De Vanzare in Sebes, Drumul Petrestilor Str. Fagului

42 200 € 65,02 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	649 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Front:	
Tip acces:	neprivat
Împrejmuit:	
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agentia

Razvan Hudrea

0727 018 833

Număr*

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

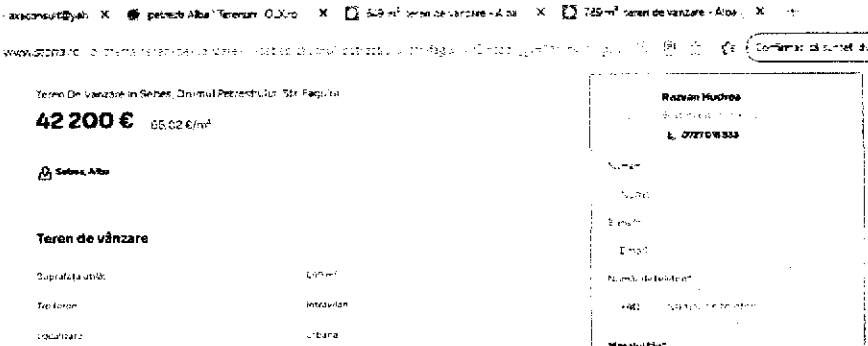
Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să mă contactați. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc

Trimite mesajul

Căutați

24°C Sunny ROU



Teren De Vanzare in Sebes, Drumul Petrestilor Str. Fagului

42 200 € 65,02 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	649 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Front:	
Tip acces:	neprivat
Împrejmuit:	
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agentia

Razvan Hudrea

0727 018 833

Număr*

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să mă contactați. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc

Trimite mesajul

Descriere

Depui 100 €
Primești 50 €

Calculator de împrumut

Raportează

Valoarea

Căutați

24°C Sunny ROU

AXACONSULT S.R.L.



Teren De Vanzare in Sebes 799 mp Drumu' Petrestilor

55 000 € 69,71 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	799 m²
Tip teren	Intravilan
Localizare	Urbana
Dimensiune	
Front stradal	da
Tip acces	Asfaltat Pietruit
Împrejmuire	Gard din beton
Media	Energie electrică Apă curentă Gaz Canalizare

Razvan Hudrea

0727098833

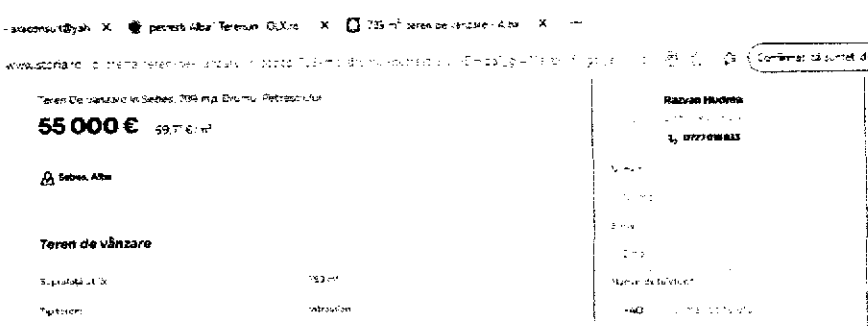
Mesajul tău*

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

Trimite mesajul

Căutați

24°C Sunny ROU



Teren De Vanzare in Sebes 799 mp Drumu' Petrestilor

55 000 € 69,71 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	799 m²
Tip teren	Intravilan
Localizare	Urbana
Dimensiune	
Front stradal	da
Tip acces	Asfaltat Pietruit
Împrejmuire	Gard din beton
Media	Energie electrică Apă curentă Gaz Canalizare

Razvan Hudrea

0727098833

Mesajul tău*

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

Trimite mesajul

Descriere

Apartamente Premium DaVinci

Calculator de împrumut

Raportează

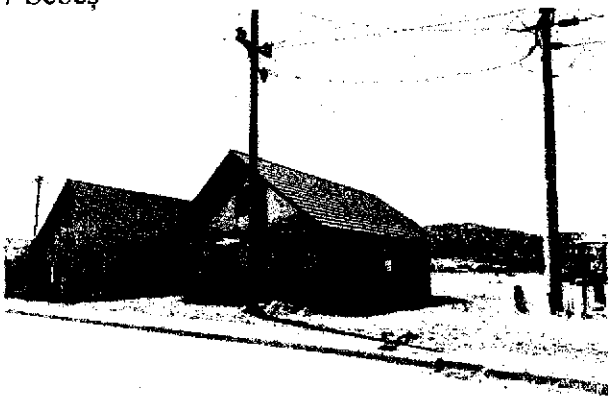
Căutați

24°C Sunny ROU

AXACONSULT

CF 72157 Sebeş



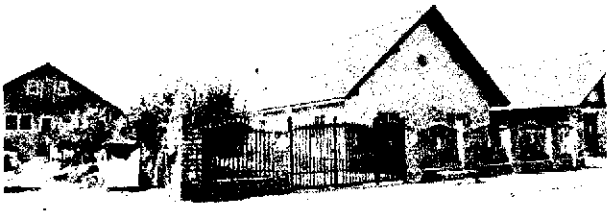






CF 70764 Sebeş







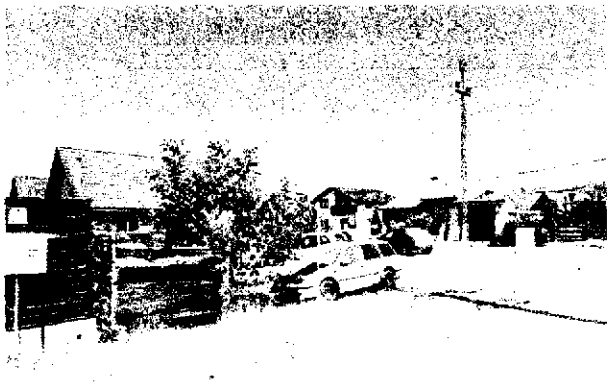
AXACONSULT

CF 79095 Sebeş



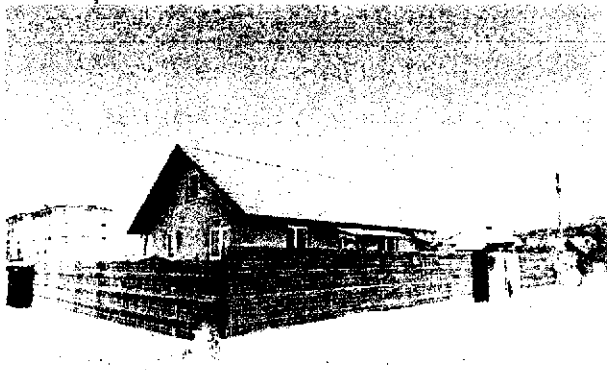






CF 70690 Sebeş





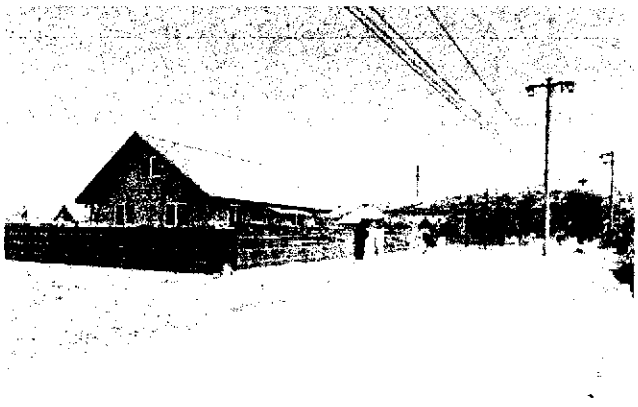


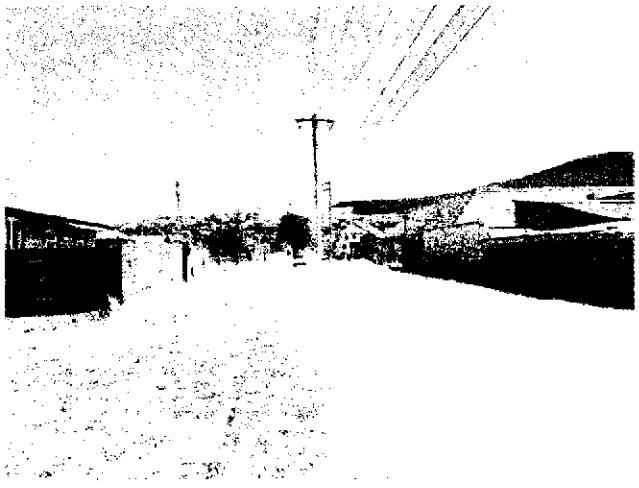


AXACONSULT S.R.L.

CF 79124 Sebeş





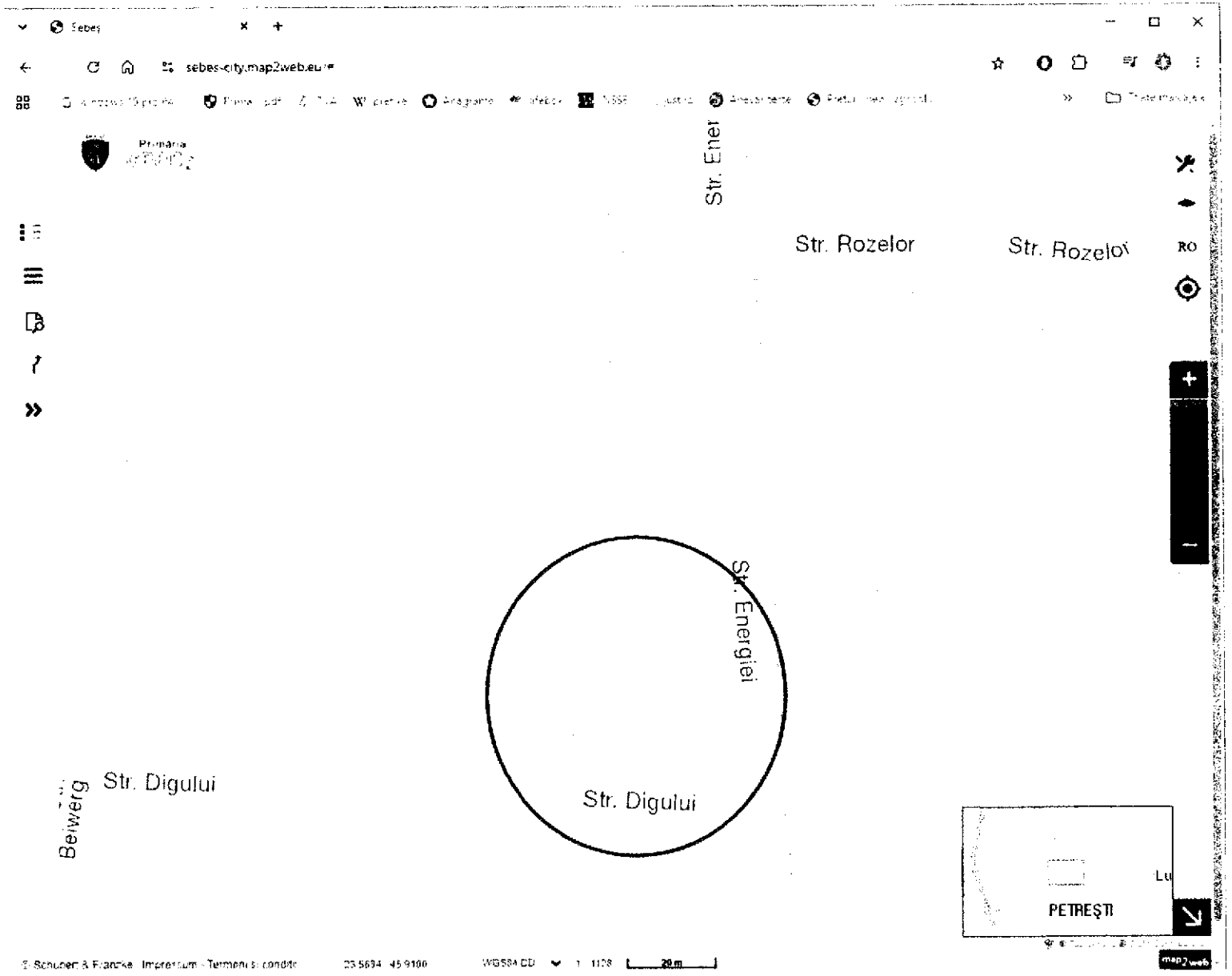


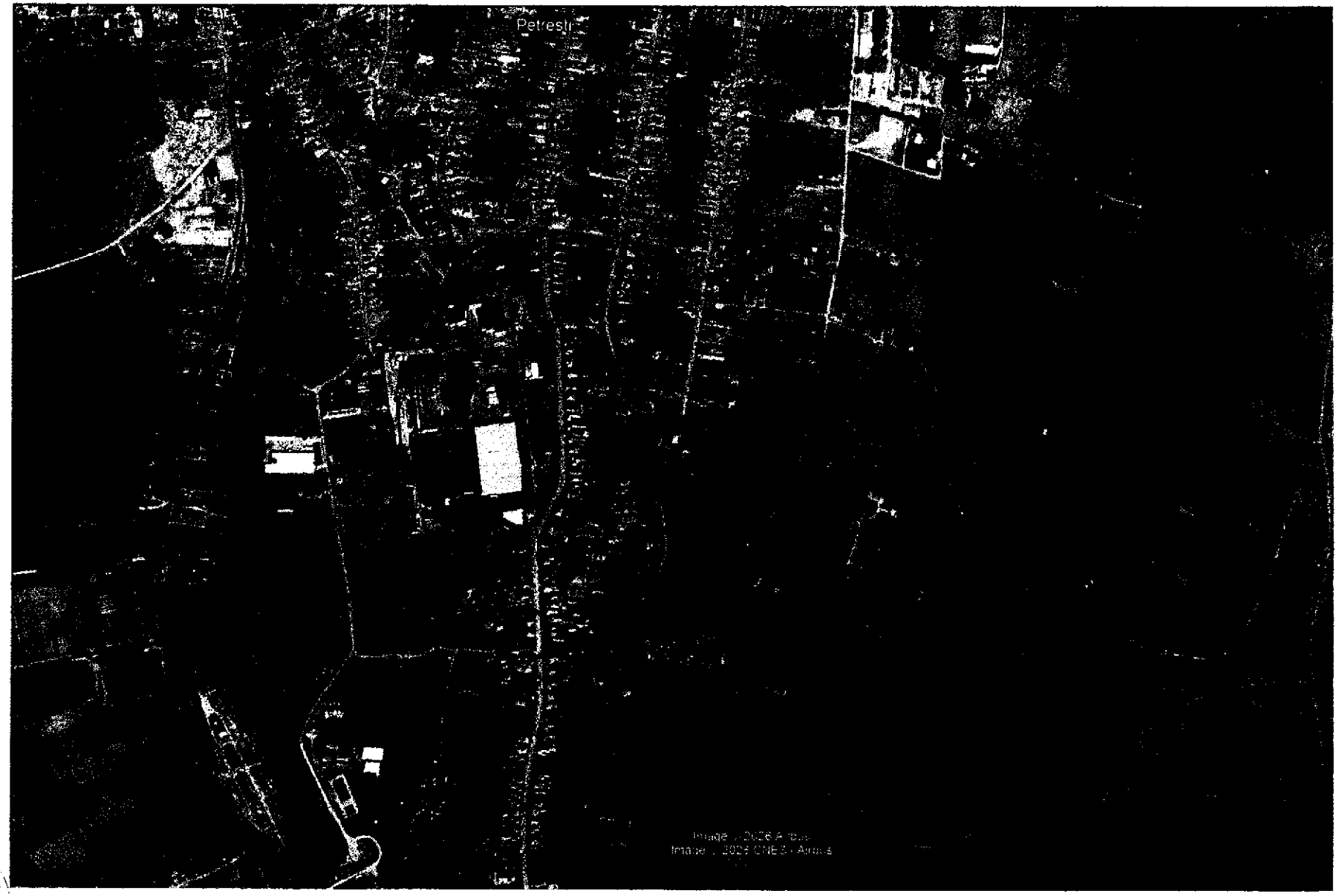




AXACOM SRL ALBA IULIA


Sebes
sebes-city.map2web.eu
Str. Valea Sebesului
Str. Progresului
Str. Zorilor
Str. Păcii
Str. Energiei
Str. Rozelor
Str. Dig
Petreşti
RO
© Schubert & Franzke | Impressum - Termeni si condiții
23.5638, 45.9145
WGS84 DD
1 : 9028
200 m
map2web


Sebes
sebes-city.map2web.eu/#
Primăria
Str. Ener
Str. Rozelor
Str. Rozelor
RO
Str. Energiei
Str. Digului
Str. Digului
Bewerg
PETREŞTI
Lu
map2web
© Schuberth & Franzke Impressum - Termeni & condiții
23.5694 45.9100
WGS84 DD
1 : 1128
20 m


Petrești
Image © 2026 A
Image © 2026 CNES / Airbus


Strada Energiei

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebes

Nr. cerere	19843
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209247238

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79124 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	79124	724	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10032 / 07/08/2013		
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBEŞ**, - domeniul privat, înch 2413/2006.	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 78857/Sebes, inscrisa prin incheierea nr. 11335 din 11/12/2007; pozitie transcrisa din CF 78857/Sebes, inscrisa prin incheierea nr. 11335 din 11/12/2007;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

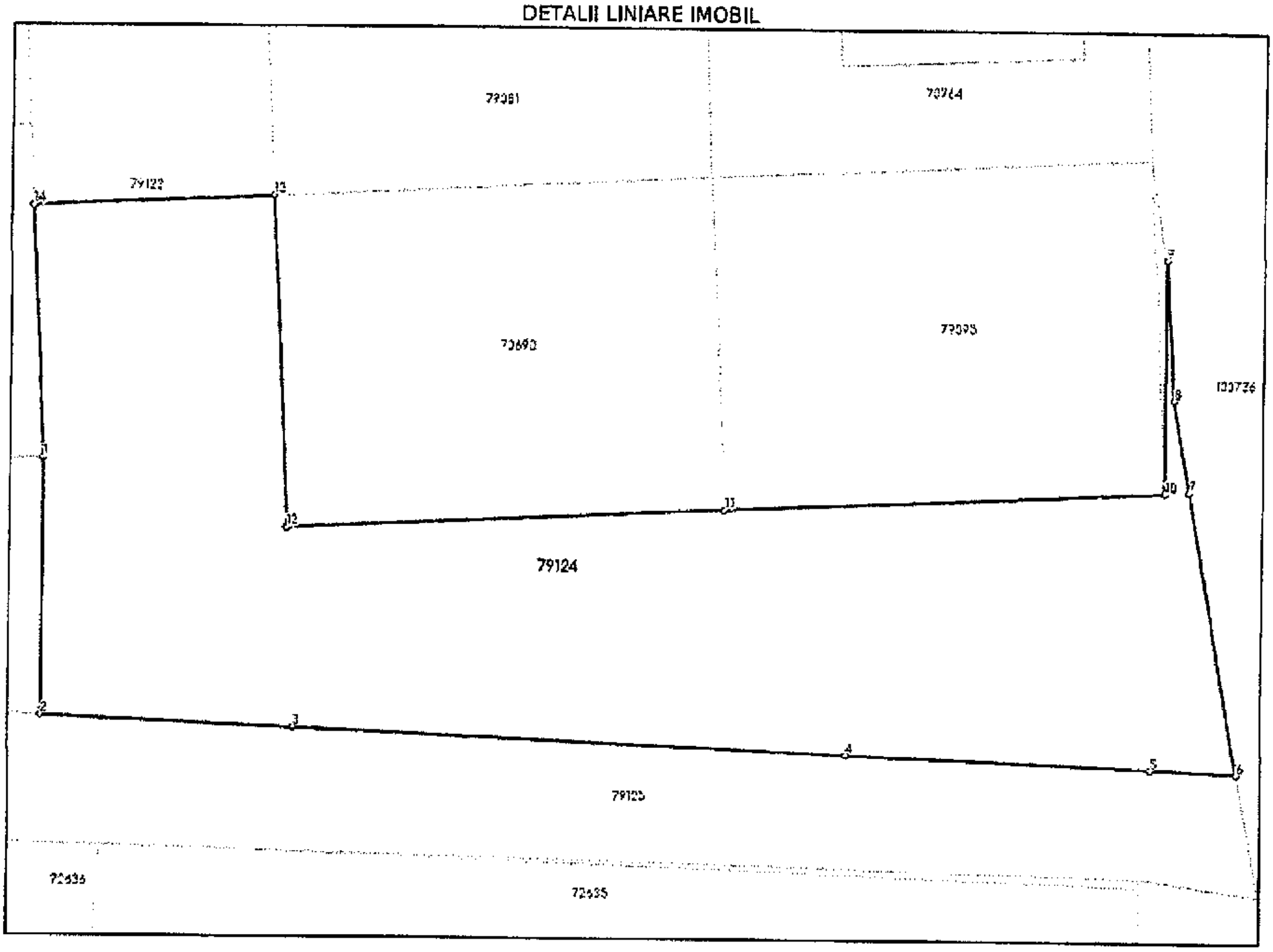
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
79124	724	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	724	-	-	-	fara imprejmuire

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.632
2	3	11.548
3	4	25.169
4	5	13.861
5	6	3.972
6	7	12.967

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.224
8	9	6.332
9	10	10.53
10	11	19.998
11	12	20.0
12	13	14.989
13	14	10.999
14	1	11.381

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/05/2026, 10:44

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebes

Nr. cerere	19839
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209247150

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72157 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:27255 Sebeş
Nr. cadastral vechi:3399/7

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72157	300	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11335 / 11/12/2007		
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEîb baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBEŞ**, - înch 2413/2006.	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27255 Sebeş)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

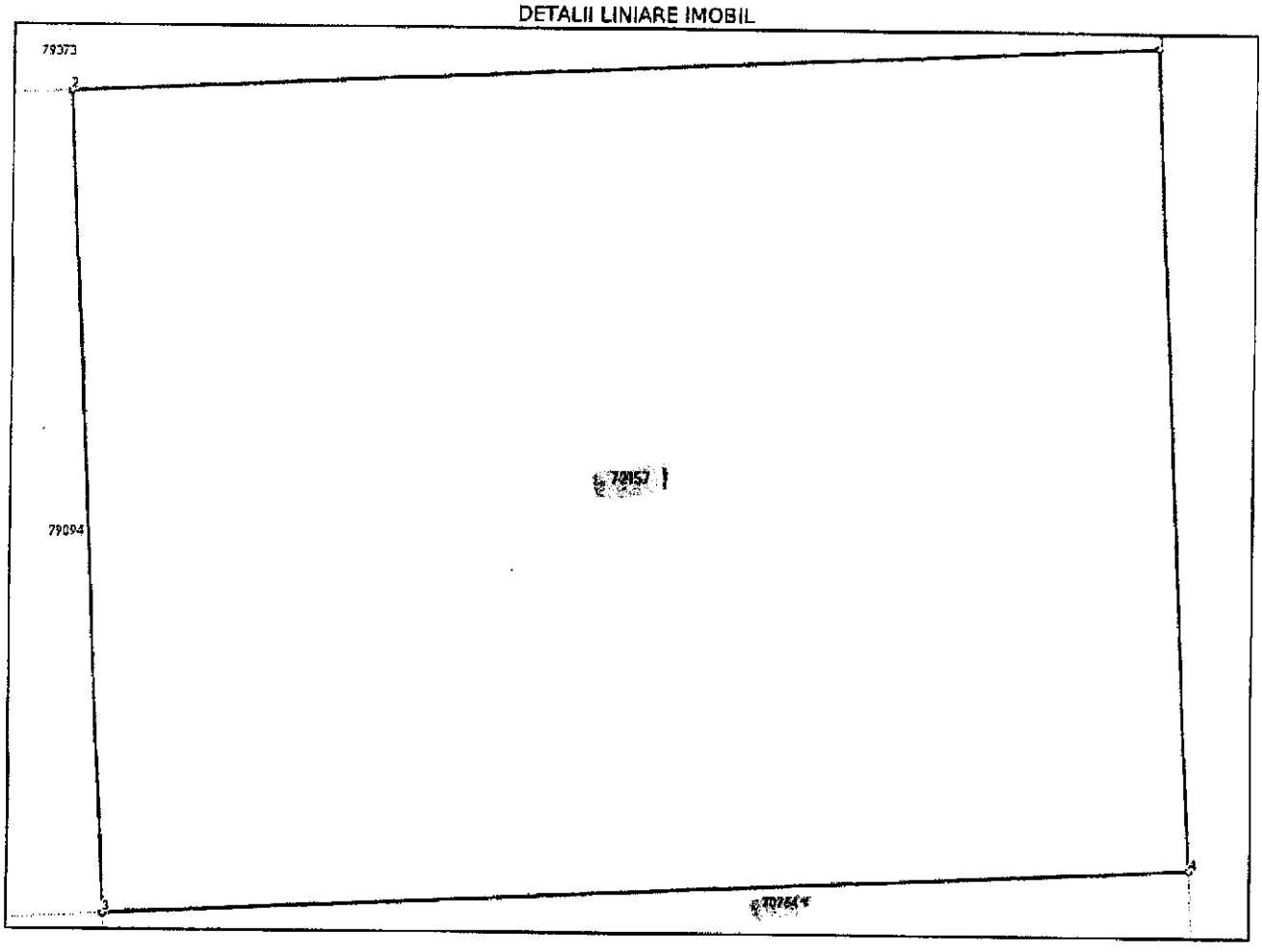
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72157	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	19.999
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/05/2026, 10:43

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebeş

Nr. cerere	19841
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209247179

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70764 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:27257 Sebeş Petreşti
Nr. cadastral vechi:3399/9

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti, Str ENERGIEI, Nr. 10D

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70764	300	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	70764-C1	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti, Str ENERGIEI, Nr. 10D	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:89.1 mp; Locuinta (P), construita in anul 2025, S. construita la sol=89,1 mp., S. construita desfasurata=89,1 mp..

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11335 / 11/12/2007		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBEŞ,** - înch 2413/2006	
	OBSERVATII: nr. top. 839/2/3/9 transcris din C.F. 4237 Petreşti	
16002 / 06/06/2025		
Act Administrativ nr. 33269, din 20/05/2025 emis de PRIMARIA MUN. SEBES; Act Administrativ nr. 33270, din 22/05/2025 emis de PRIMARIA MUN. SEBES; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/06/2025 emis de PFA MIHET DAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5, din 25/05/2025 emis de ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **DODOC ILIE ALEXANDRU**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10221 / 14/08/2013		
Act Administrativ nr. 177, din 30/07/2013 emis de CONSILIUL LOCAL SEBES (act administrativ nr. 29617/13-08-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES;);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) **DODOC ILIE ALEXANDRU**	

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

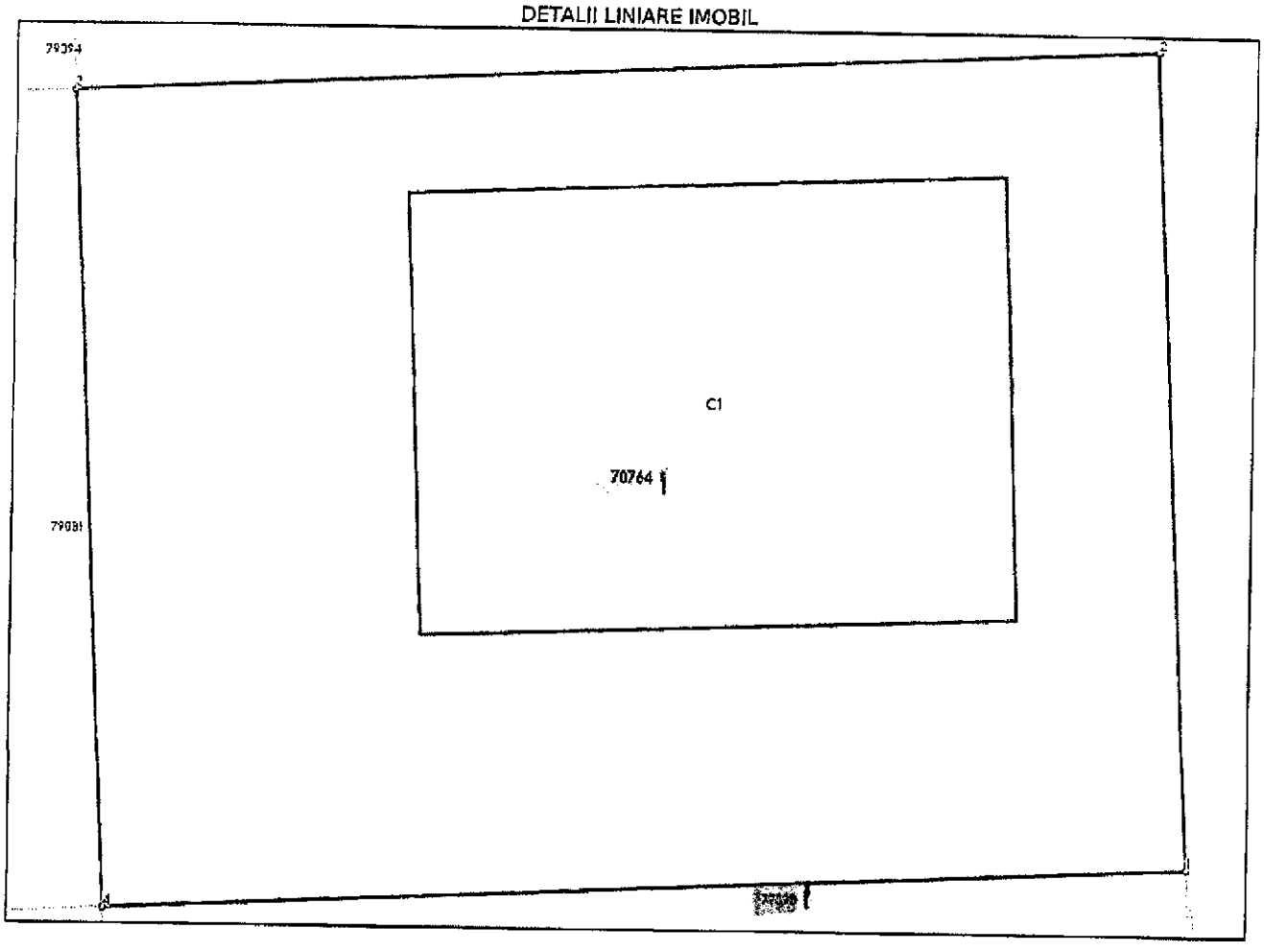
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70764	300	Teren imprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	70764-C1	constructii de locuinte	89,1	Cu acte	S. construita la sol:89.1 mp; Locuinta (P), construita in anul 2025, S. construita la sol=89,1 mp., S. construita desfasurata=89,1 mp..

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.0
2	3	19.999
3	4	15.0

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [**] (m)
4	1	20.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/05/2026, 10:43



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebes

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 79095
COPIE

Carte Funciară Nr. 79095 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:27259 Sebeş - Petreşti
Nr. cadastral vechi:3399/11

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	79095	300	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11335 / 11/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL SEBEŞ**, - înch 2413/2006. *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27259 Sebeş - Petreşti)*	A1
14716 / 11/11/2016		
Act Administrativ nr. 13352, din 10/10/2016 emis de BCPI SEBES;		
B2	în baza documentaţiei cadastrale avizată de OCPI Alba-Serviciul cadastru se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 prin atribuirea nr. cadastral 79095 şi ataşarea geometriei imobilului	A1
B3	în baza documentaţiei cadastrale recepţionată de OCPI Alba Serviciul Cadastru se notează că imobilul de sub A1 se repoziţionează conform coordonatelor din Anexa 1.35 la regulament avizată de inspector cadastru.	A1

C. Partea III. SARCINI .

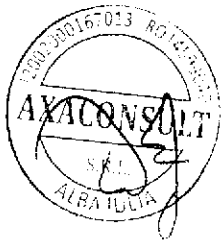
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

AXACONSULT SRL ALBA IULIA

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare disponibile la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare se pot obține la adresa **epay.ancpi.ro**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebeş

Nr. cerere	19842
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209247196

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70690 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27258 Sebeş Petreşti
Nr. cadastral vechi:3399/10

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70690	300	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11335 / 11/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBEŞ**, - înch 2413/2006.	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27258 Sebeş Petreşti)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
4079 / 05/04/2018		
Act Administrativ nr. 155, din 31/05/2007 emis de Consiliul Local Serbes; Act Administrativ nr. 37412, din 31/10/2008 emis de Primaria Serbes; Act Administrativ nr. 338, din 23/10/2008 emis de Consiliul Local Sebeş;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAgratuită pe durata existenţei construcţiilor	A1
	1) **RASA GHEORGHE- ALEXANDRU**	

AX CONSULT SRL ALBA IULIA

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

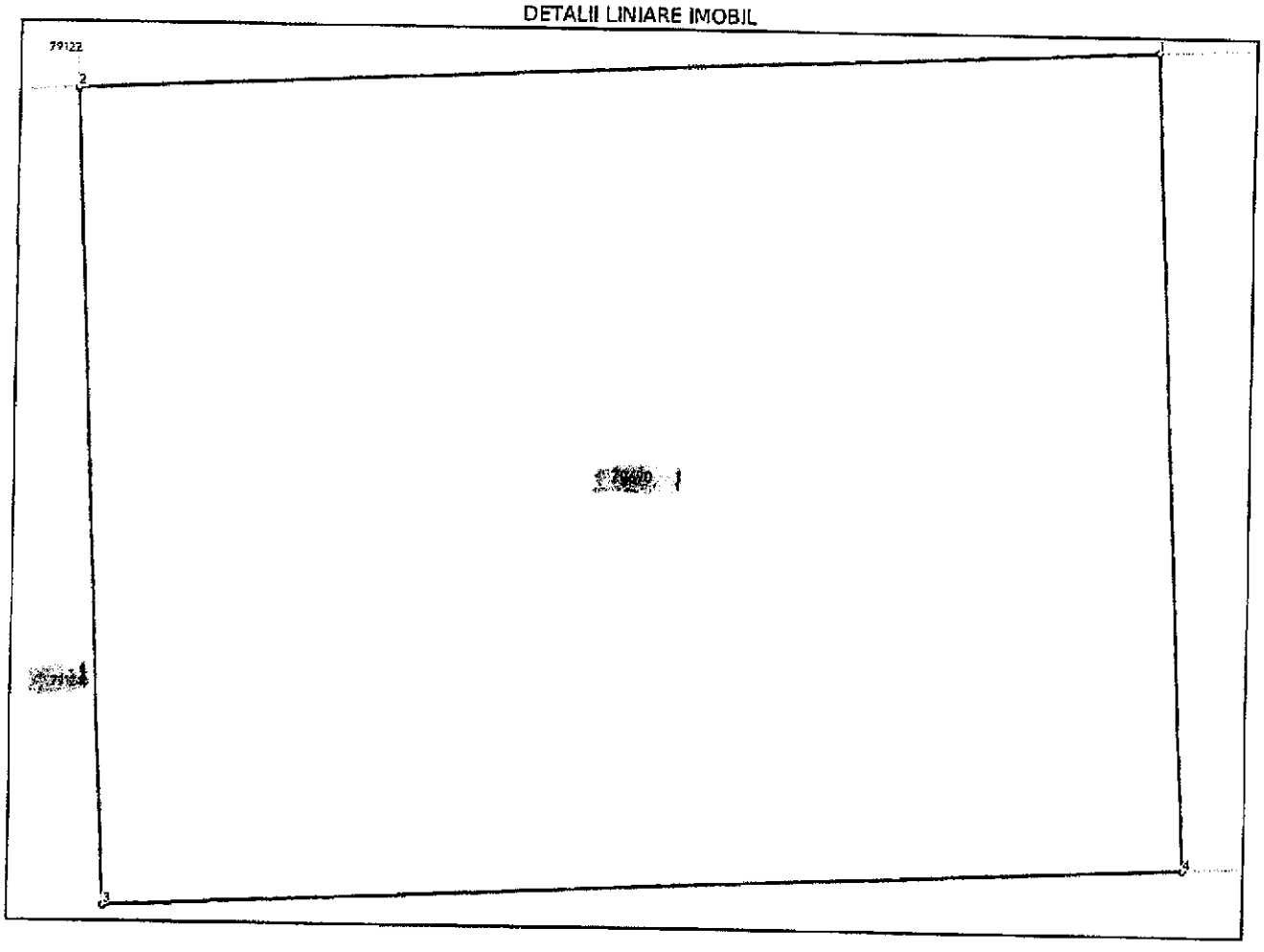
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70690	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.0
2	3	14.989
3	4	20.0
4	1	15.001

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

RO32RNCB0167013 RO14559 AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/05/2026, 10:43

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

Municipiul Sebes

FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: **81403** Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: **BI, 111/679 - din - 30.11.2021** Valoare de inventar: **134.680,00** Valoare de intrare: **153.997,00** Amortizare lunara: **0,00** Valoarea ramasa de amortizat: **0,00** Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: **4 PARCELE TEREN (300 MP)-LOC DE CASA - PETRESTI** Loc de folosinta: **COD 233.1 Domeniul privat terenuri-Municipiul Sebes** Accesorii: Amplasament = Situat în Petresi intravilan – Vecini: N si V – Municipiul Sebes; S – str.Belwerg, E – str. Energiei, Teren în suprafata 1924mp - Format din 4 loturi a 300mp fiecare(CF nr.72157-cad.3399/7, CF nr.70764-cad.3399/9, CF nr.70690-cad.3399/10, CF nr.79095-cad.3399/11 si lotul în suprafata de 724 mp cu nr.cad.provizoriu 3399/1/3 din CF 79124 (vechi 78857) Sebes ,Suprafata = 1924	Grupa: **8. TERENURI** Codul de clasificare: **8. Terenuri** Data darii in folosinta: Luna: **Ianuarie** - Anul: **2013** Data amortizarii complete: Luna: **Ianuarie** - Anul: **2014** Durata normala de functionare: **12** luni Cota de amortizare: **0,0000 %**

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	/30.04.2017	Reevaluare 2017	1	19.163,00	0,00
2	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	0,00	129870,00
3	679/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	43.290,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevalure dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	54.834,00	0,00
5	360/27.11.2025	Reevalure cf. HCL 359/2025.	1	36.556,00	0,00
Total rulaje				**134.680,00**	**0,00**
Sold				**134.680,00**	

Concesionare - pt toate cele 4 terenuri
(pe foaie, ca la Lucrarea - L 15)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

AXACONSULT ALBA IULIA