ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.217/2025

Privind aprobarea preluării Contractului de concesiune nr. 578/26.01.1995 în favoarea noului dobânditor al imobilelor înscrise în CF nr. 97163 Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 31.07.2025, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării Contractului de concesiune nr. 578/26.01.1995 în favoarea noului dobânditor al imobilelor înscrise în CF nr. 97163 Sebeș;

Având în vedere:

- Cererea domnului Ciucur Gligoriță Cosmin, în calitate de împuternicit al Divers Expres S.R.L., prin procura notarială cu încheierea de autentificare nr. 1119/18.10.2023, înregistrată la instituția noastră sub nr. 17505/12.03.2024;
- Contractul de concesiune nr. 578/26.01.1995;
- Contract de vânzare-cumpărare imobile construcții înscrise în CF nr. 97163 Sebeș, autentificat la Notar public Beldean Gheorghe, cu Încheiere de autentificare nr. 197 din 23.01.2025;
- Certificatul de înregistrare Divers Expres S.R.L.;
- CF nr. 97163 Sebeș;
- H.C.L. nr. 137/2002 privind parcelarea imobilului înscris în CF nr. 1708 Lancrăm în două loturi;
- H.C.L. nr. 192/2001 privind aprobarea condițiilor de concesionare directă a terenului în suprafață de 3 ha, situat în zona 3 poduri, în scopul extinderii Bazei de agrement;
- H.C.L. nr. 158/2001 privind aprobarea concesionării directe pe o perioadă de 49 de ani a 3 ha teren extravilan înscris în CF nr. 1708 Lancrăm, sub nr. top. 2171/2, în zona 3 poduri, în scopul extinderii Bazei de agreement al Horea SRL;
- Raportul de evaluare a prețului de concesiune întocmit de AXACONSULT S.R.L.;
- Referatul de aprobare nr.53964/23.07.2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre - Primarului Municipiului Sebeș;

Având în vedere raportul de specialitate nr.53966/23.07.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și raportul de specialitate nr.54135/25.07.2025 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.572/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.597/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Ținând cont de prevederile:

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

- art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 11 din Contractul de concesiune nr. 578/26.01.1995;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă preluarea Contractului de concesiune nr. 578/26.01.1995 de către noul dobânditor al construcțiilor, Divers Expres S.R.L.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL, constituit în anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modificarea Contractului de concesiune nr. 578/26.01.1995 cu privire la părți, obiect, durată și preț, care vor avea următorul cuprins, după cum urmează:

Cap. I – Părțile contractante: „Municipiul Sebeș, cu sediul în municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, telefon; 0258-731004 sau 731006, 0358-401147, fax: 0258-734187, Email: secretariat@primariasebes.ro, cod fiscal 4331201, reprezentat legat prin Primar – Dl. Nistor Dorin, în calitate concedent și Divers Expres S.R.L., cu sediul în comuna Galda de Jos, sat Oiejdea, str. Clujului, nr. 58, jud. Alba, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1/816/13.09.2018, având CUI 39867319, prin administrator Solym Iosif, în calitate concesionar."

Cap. II, Art. 1: „Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea terenului în suprafață de 37.935 mp, înscris în CF nr. 97163 Sebeș, pe care este amenajat un complex de agrement."

Cap. III, Art. 3: „Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data de 16.02.1995."

Cap. IV, Art. 4 (1): „Prețul concesiunii este o redevență valorică de 48.000 lei/an, respectiv 4.000,00 lei/lună conform raportului de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL. Acesta se va actualiza anual cu rata inflației anului precedent."

(2) „Pentru terenul care face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. Locatarul are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a actului adițional, potrivit art. 466 alin. (9^1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. Taxa pe teren se plătește anual în două rate egale, până la 31 martie și 30 septembrie inclusive, potrivit art. 467 alin. (4^1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. Pentru neplata taxei pe teren se datorează majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, potrivit art. 183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală."

Cap. V, Art. 5: „Achitarea redevenței se va face lunar, până în ultima zi a fiecărei luni. Municipiul Sebeș va factura contravaloarea redevenței până la data de 15 a fiecărei luni. Pentru neplata la termen se datorează majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv."

Art.4 Se aprobă încheierea unui act adițional la contractul de concesiune nr. 578/26.01.1995, în aplicarea prevederilor art. 3 a prezentei, condiționat de plata tuturor datoriilor.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație Transparență Decizională.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Divers Expres S.R.L., comuna Galda de Jos, sat Oiejdea, str. Clujului, nr. 58, jud. Alba.

Sebeș la 31.07.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, SPĂTARIU NADIA-MARIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

ANEXA LA HCL NR. 217/2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN

CF 97163 Sebeș

Sebeș, loc. Lancrăm, str. Arini, nr. 1, jud. Alba

Proprietar: **Municipiul Sebeș - Domeniul Privat**

IULIE 2025

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEŞ

Referitor la evaluarea imobilului **teren extravilan**, situat în Sebeş-Lancrăm, str. Arini, nr. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 97163 Sebeş, nr. cad. 97163 – păşune extravilan – 37.935 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeş – Domeniul Privat, în scopul concesionării de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat şi evaluat terenul anterior menţionat. 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 str. Arini, drum public balastat.

Terenul este situat pe malul stâng al râului Sebeş, în zona Cerbu Arini, zonă cu terenuri agricole, dar şi cu proprietăţi de agrement sau industriale, în apropiere. În prezent zona este în stagnare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicaţiilor clientului. Inspecţia a fost efectuată în data de 14.07.2025 din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant.

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

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 16 iulie 2025 o valoare de piaţă de:

V = 1.187.000 lei (unmilionunasutăoptzecişişaptemiilei)
echivalent **233.671 euro** la cursul de 1 euro = 5,0798 lei valabil în 16.07.2025

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

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

V = 47.480 lei/an
echivalent **9.347 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,0798 lei valabil în 16.07.2025

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;
- terenul este situat în exteriorul 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
16.07.2025

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 niciunei 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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOZDOG DUMITRU FLAVIU
Legitimația Nr. 10919
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRATU SORIN GHEORGHE
Legitimația Nr. 10953
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

AXACONSULT S.R.L.

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 teren aparțin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea 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 extrasul CF pus la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida sau realiza documentații topografice sau certificări de suprafețe. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren extravilan** amplasat în Sebeș-Lancrăm, str. Arini, nr. 1, jud. Alba, în exteriorul localității, având suprafața de 37.935 mp, cu deschidere mare. Construcțiile existente pe teren aparțin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 102 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

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

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iulie 2025, data evaluării fiind 16.07.2025.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0798 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 14.07.2025, din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

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

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren extravilan** amplasat în Sebeș-Lancrăm, str. Arini, nr. 1, jud. Alba, în exteriorul localității, având suprafața de 37.935 mp cu deschidere mare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Arini, drum public balastat.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 97163 Sebeș, nr. cad. 97163 – pășune extravilan – 37.935 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 78483 din 12.09.2024 emis de Municipiul Sebeș, act administrativ nr. 224 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș Consiliul Local, înch. nr. 20611/17.09.2024.

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

Construcţiile existente pe teren aparţin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informaţiile puse la dispoziţie de client (extras CF) 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

Municipiul Sebeş cu sediul în Sebeş, str. 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 majorităţii localităţilor din România, a fost caracterizată de o creştere constantă a preţului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri mari ale imobilelor, cât şi la un număr mare de tranzacţii. După această efervescenţă imobiliară, a urmat o scădere drastică a preţului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidităţi de pe piaţă şi a înăspririi condiţiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecţie au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localităţii, terenuri fără utilităţi. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puţin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca şi număr de tranzacţii, cât şi ca valori.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat pe malul stâng al râului Sebeş, în zona Cerbu Arini, zonă cu terenuri agricole, dar şi cu proprietăţi de agrement sau industriale, în apropiere. Aceşti factori, dar şi caracteristicile terenului şi faptul că zona de amplasare este una exterioară localităţii Lancrăm, ne-au condus la analiza în principal a proprietăţilor situate în zonele exterioare sau periferice ale municipiului Sebeş sau Alba Iulia, luând în considerare atât ofertele, cât şi tranzacţiile privind terenuri similare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliară specifică se defineşte ca fiind piaţa terenurilor cu destinaţie de agrement amplasate în zonele exterioare 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 sau extravilanul construibil 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 investiţii anterioare, fie suprafeţe mari rezultate în urma comasării unor suprafeţe mai reduse achiziţionate în diverse etape de investiţii, cu intenţia de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliara (construcţii de ansambluri rezidenţiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este neelastică, în sensul că existenţa unei cereri solvabile relativ scăzute a condus către un număr redus de tranzacţii efectuate, valorile posibil de obţinut fiind de multe ori greu de estimat în condiţiile în care tranzacţiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piaţă este de 6-18 luni în funcţie de dimensiunile terenului şi interesul manifestat de potenţialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creşterea fiind cauzată de creşterea interesului investiţional şi a nivelului creditării.

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

Pentru proprietăţile de tip teren din micile oraşe cererea se manifestă în special din partea următoarelor entităţi:

- societăţi comerciale româneşti sau străine pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zonele respective;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidenţiale sau industriale;
- o altă categorie de participanţi pe pieţele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziţioneze proprietăţi ca investiţie imobiliară şi care acţionează fie în direcţia comasării unor suprafeţe de teren cu intenţia de a revinde unor alţi investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acţionează singular, prin deţinerea în proprietate a unor suprafeţe destul de reduse, aşteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creştere viitoare a pieţei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidenţiază o direcţie clară a societăţilor comerciale româneşti sau străine, reprezentanţelor şi magazinelor din lanţurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziţionarea de terenuri pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ sau logistică, care preferă în general suprafeţe de teren relativ mari, compacte, cu utilităţi, cu acces facil, front stradal generos şi poziţionare foarte bună. Din aceste considerente preţurile pe care sunt dispuşi să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcţie de comportament o au societăţile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceştia se împart şi ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidenţiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locaţii de dimensiuni medii şi mari
- persoane fizice care achiziţionează teren pentru construcţia de locuinţe proprii, care preferă locaţii de dimensiuni mai mici.

Prezenţa sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietăţii (utilităţi, acces, front stradal, etc.) influenţează cererea unei proprietăţi, atât ca număr de potenţiali cumpărători cât şi ca valoare pe care aceştia sunt dispuşi s-o plătească.

La nivelul Municipiului Sebeş, apreciem că există o cerere potenţială destul de redusă de terenuri similare celui evaluat. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilii cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziţionarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (spaţii pentru agrement, industriale, de depozitare, agricole).

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

2.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa terenurilor la nivelul Municipiului Sebeş, ca şi al altor zone ale ţării a fost caracterizată de o creştere constantă a preţului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri mari ale imobilelor, cât şi la un număr mare de tranzacţii. După această efervescenţă imobiliară, a urmat o scădere drastică a preţului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidităţi de pe piaţă şi a înăspririi condiţiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecţie au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localităţii, terenuri fără utilităţi. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puţin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca şi număr de tranzacţii, cât şi ca valori.

Evoluţia crescătoare a preturilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro

- creşterea de ansamblu a pieţei imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanţare a cumpărării de proprietăţi imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăţi disponibile la vânzare (mai redus) şi cererea pentru acestea (în creştere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piaţa imobiliară a oraşului şi împrejurimilor acestuia.

În ceea ce priveşte echilibrul cererii si ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piaţa putând fi considerată o piaţă a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piaţă delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacţionare sau ofertare pentru terenuri intravilane sau extravilane libere dar cu potenţial de construire, în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 5-12 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare. Sunt disponibile pe piaţă şi unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depăşesc 12 euro/mp, chiar şi pentru proprietăţile de dimensiuni mari şi amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt şi terenuri ofertate la sub 5 euro/mp pentru amplasamentele fără utilităţi sau posibilităţi mai reduse de dezvoltare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂŢII

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 şi 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 potenţialul şi care este posibilă fizic, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui *activ* atunci când stabileşte *preţul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi 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

Ţinând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situaţia **terenului cu destinaţie de agrement** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – zona de amplasare este pe malul râului Sebeş, pe teren fiind edificate construcţii cu destinaţie de agrement;
- posibilă fizic – amplasarea terenului şi prezenţa utilităţilor în zonă au permis edificarea unor construcţii cu destinaţie de agrement;
- 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 cu destinaţie de agrement;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezenţa utilităţilor şi specificul actual, aşa cum am precizat şi mai sus, utilizarea pentru agrement este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

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

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

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

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

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este are suprafața de 37.935 mp, cu deschidere mare, amplasat în zona exterioară a localității Lancrăm, are formă neregulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă și gaze naturale la gard, fosă septică proprie), accesul fiind posibil direct din str. Arini (drum balastat).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Lancrăm - str. Arini	Sebeș, str. Mircea cel Mare	Oarda de Jos	Lancrăm, str. Morii
Data	iul.25	iul.25	iul.25	iul.25
Suprafața (mp)	37.935	190.814	10.180	5.000
Preț de vânzare (eur/mp)		10	8,74	12
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		*-1,00*	*-0,87*	*-1,20*
Preț ajustat		***9,00***	***7,87***	***10,80***
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*9,00*	*7,87*	*10,80*
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*9,00*	*7,87*	*10,80*
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*9,00*	*7,87*	*10,80*
Condițiile pieței	iul.25	iul.25 (0%)	iul.25 (0%)	iul.25 (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*9,00*	*7,87*	*10,80*
Localizare	Lancrăm - str. Arini	Mai bun (-20%)	Mai bun (-10%)	Mai bun (-20%)
Ajustări		*-1,80*	*-0,79*	*-2,16*
Preț ajustat		*7,20*	*7,08*	*8,64*
Formă	Neregulată	Neregulată (0%)	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)
Ajustări		*0,00*	*-0,71*	*-0,86*

Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (S/l)	37.935 mp, deschidere mare	190.814 mp, front adaptat suprafeței (5%)	10.180 mp, front mare (-5%)	5.000 mp, front 38 m (-15%)
Ajustări		*0,36*	*-0,35*	*-1,30*
Acces	drum balastat	drum asfaltat (-10%)	drum balastat (0%)	drum balastat (0%)
Ajustări		*-0,72*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*6,84*	*6,02*	*6,48*
Utilități disponibile	en. el, apă, gaze nat. - la gard; fosă septică proprie	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (-10%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - în zonă (15%)	en. el, apă - la gard; gaze nat. - în apropiere (5%)
Ajustări		*-0,68*	*0,90*	*0,32*
Preț ajustat		*6,16*	*6,92*	*6,80*
Cea mai bună utilizare	Agrement	Industrial-Agrement (0%)	Rezidențial (-10%)	Rezidențial (-10%)
Ajustări		*0,00*	*-0,69*	*-0,68*
Preț ajustat		***6,16***	*6,23*	*6,12*
Ajustare totală netă		-2,84	-1,64	-4,68
% ajustări nete		-31,56%	-20,84%	-43,33%
Ajustare totală brută		**3,56**	3,44	5,32
% ajustări brute		**39,56%**	43,71%	49,26%

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;
- Localizare: au fost ajustate comparabilele A și C cu câte -20% și comparabila B cu -10%, din cauza faptului că sunt amplasate în zone mai atractive decât cea a subiectului evaluării;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: au fost ajustate comparabilele B și C cu câte -10% deoarece au forme regulate, spre deosebire de terenul evaluat și comparabila A care au forme neregulate;
  - la topografie: nu au fost necesare ajustări deoarece comparabilele și terenul evaluat sunt plane;
  - la raport dimensiuni: a fost ajustată comparabila A cu 5% deoarece are suprafața mult mai mare decât terenul evaluat și au fost ajustate comparabilele B și C cu -5%, respectiv cu -15% deoarece au suprafețe mai mici comparativ cu terenul evaluat;
  - la acces: s-a ajustat comparabila A cu -10% deoarece are acces din drum asfaltat spre deosebire de terenul subiect și celelalte două comparabile care au acces din drumuri balastate;
- Utilități disponibile: comparabila A a fost ajustată cu -10% deoarece are toate utilitățile la limita de proprietate, comparabila B a fost ajustată cu 15% deoarece are rețelele de utilitățile în zonă, iar comparabila C a fost ajustată cu 5% deoarece are rețelele de energie electrică și apă la limita de proprietate și rețeaua de gaze naturale în apropiere, spre deosebire de terenul evaluat care are rețele de energie electrică, apă și gaze naturale la limita de proprietate și fosă septică proprie;

- Cea mai buna utilizare: comparabilele B şi C au fost ajustate cu câte -10%, acestea având cea mai bună utilizare de teren rezidenţial, faţă de terenul evaluat care are utilizare de teren pentru agrement.

Valoarea de piaţă unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei **A** 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 6,16 euro/mp, echivalent aproximativ 31,29 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

V = 31,29 lei/mp x 37.935 mp = **1.186.986 lei**

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparaţiei directe **V_{cd} = 1.186.986 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora 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** a terenului evaluat este de circa:

V = 1.187.000 lei (unmilionunasutăoptzecişişaptemiilei)

echivalent **233.671 euro** la cursul de 1 euro = 5,0798 lei valabil în 16.07.2025

Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în raport şi anexele acestuia.

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;
- terenul este situat în exteriorul localităţii;
- construcţiile existente pe teren aparţin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.
- 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 reduse ale agenţilor economici sau ale persoanelor fizice, precum şi suprafeţele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluţie viabilă şi concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiţii în zona respectivă.

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:

$V_{\text{redevenţă minimă}}$ = 1.187.000 lei / 25 ani ≅ **47.480 lei/an** (echivalent circa **9.347 euro/lună**)

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management" și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (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

imobiliare.ro

Teren intravilan de vanzare in Sebes str. Mircea cel Mare nr. 109

10 € + TVA

Alexandra

Societate pe actiuni

0735555888

Apel actiuni

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunturi imobiliare.

Activează Notificările

Vezi Harta

Descriere teren

Căutați

33°C Sunny

ROU

imobiliare.ro

Teren intravilan de vanzare in Sebes str. Mircea cel Mare nr. 109 10 € + TVA

0735 ...

Descriere teren

Citește mai puțin

Detalii teren

intravilan

Utilități

Destinație

Utilități

Amenajare stradă

Alte caracteristici

Căutați

31°C

ROU

Comparabila B

Teren extravilan,parcelat, 10160 mp, Oarda de Jos

89 000 € 9 €/m²

Alba Iulia, Alba

BLITZ Romania

0264 333 777

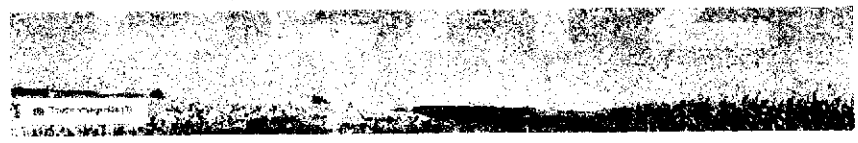
Teren de vânzare

Suprafață utilă	10160 m²
Tip teren	de construit
Tip access	
Media	apă curentă electricitate canalizare gaz

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

mai mult

Trimite mesajul



Teren extravilan,parcelat, 10160 mp, Oarda de Jos

89 000 € 9 €/m²

Alba Iulia, Alba

BLITZ Romania

0264 333 777

Teren de vânzare

Suprafață utilă	10160 m²
Tip teren	de construit
Tip access	
Media	apă curentă electricitate canalizare gaz

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare teren extravilan de 10160 mp, în Oarda de Jos. Terenul dispune de utilități în zona. Acesta este parcelat în 16 parcele, dar se vinde ca un tot. Ideal ca investiție.
Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați.

Cod ofertă / ID BLITZ: P131227

Catalog de mobă

Raportează

Comparabila C

Teren agricol extravilan de 5.000mp

60 000 € 12 €/m²

Strada Nouă, Sebeș, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă	5000 m²
Tip teren	
Localizare	
Orientare	
Gard	
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	munte
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agenție

Descriere

Andrei H.

0770 553 377

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafața utilă	5000 m²
Tip teren	
Localizare	
Orientare	
Gard	
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	munte
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agenție

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Teren agricol extravilan cu utilități situat pe suprafața de 5.000mp
Posibilitate de construire locuință și COMISION ZERO!

Date despre teren:
+ Suprafața totală de 5.000 mp
+ Deschidere stradală de 38m
+ Localizare la doar [illegible] de Sebeș
+ Extravilan
+ Lângă [illegible]
+ Ex: [illegible]

Descrierea zonei
+ Situat în [illegible]
+ [illegible]
+ Zona în dezvoltare

Despre avantajele noastre:
+ Preț cu [illegible] 60.000€ negociat
+ Posibilitate de plată în rate
+ COMISION ZERO!

Vrei să faceți o vizionare? Interesați-vă și în orele de [illegible]
Contactează-ne acum și descoperă și alte oferte din [illegible]

Codul de referință: [illegible]

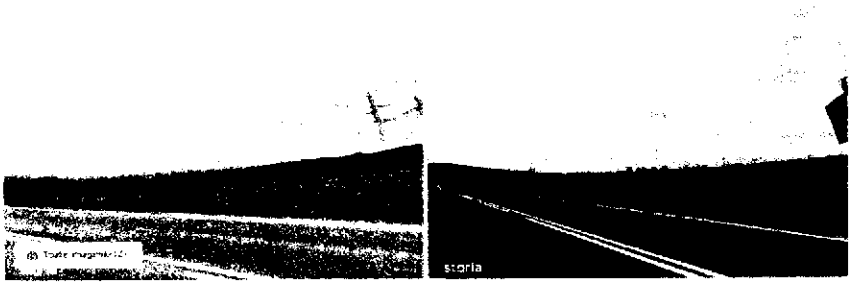
Mai puțin

Raportează

STARLINK

0 RON

Alte comparabile



Teren situat la DN1, 6000 mp, Zona Lancram

60 000 € 10 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața totală	6000 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	
Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren de 6000 mp situat pe DN1, lângă Luncoiul Lancramului.

BLITZ Romania

0264 333 777

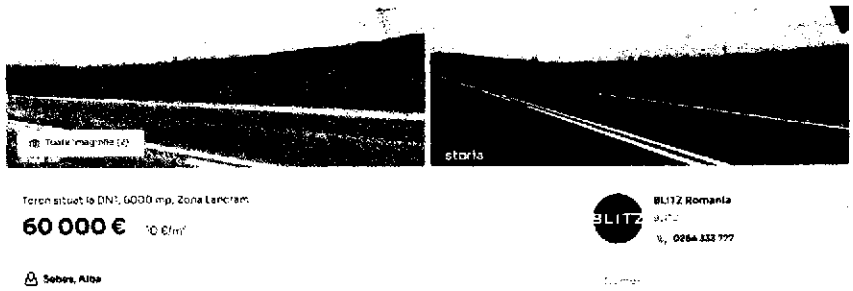
Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul

Creează nelimitat cu 20+ aplicații Creative Cloud.



Teren situat la DN1, 6000 mp, Zona Lancram

60 000 € 10 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața totală	6000 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	
Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren de 6000 mp situat pe DN1, lângă Luncoiul Lancramului.
Teren ideal pentru investiție de viitor, zona fiind bunăoară în apropierea localității Sebeș și autostrăzii.

Cod ofertă / ID BLITZ: P15481

BLITZ Romania

0264 333 777

Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul

Raportează

Creează nelimitat cu 20+ aplicații Creative Cloud.

Creative Cloud

Teren de vânzare, 5300 mp, zona Joager, str. Fantanele din Sebes, Alba

31 800 € 6 €/m²

Sebes, Alba

Vlad Chirca

0750 441 208

Teren de vânzare

Suprafata utila	5300 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	106 x 10 m
Curti	
Tip acces	
Imprejmuit	
Media	
Tip vânzător	agentie

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

Trimite mesajul

Descriere

Vă propun spre vânzare un teren situat în zona Joager cu suprafața de 5300 mp cu o lățime de deschidere de 17 de metri.

Heat warning ROU

Teren de vânzare, 5300 mp, zona Joager, str. Fantanele din Sebes, Alba

31 800 € 6 €/m²

Sebes, Alba

Vlad Chirca

0750 441 208

Teren de vânzare

Suprafata utila	5300 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	106 x 10 m
Curti	
Tip acces	
Imprejmuit	
Media	
Tip vânzător	agentie

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

Trimite mesajul

Descriere

Vă propun spre vânzare un teren situat în zona Joager cu suprafața de 5300 mp cu o lățime de deschidere de 17 de metri.

Utilitățile apă, gaz, electricitate, canalizare sunt disponibile în apropiere, [illegible] pentru diverse [illegible]

Achiziția terenului implică [illegible] acest teren [illegible]

Pentru mai multe detalii și pentru o programare la vizionare, vă rugăm să ne contactați.

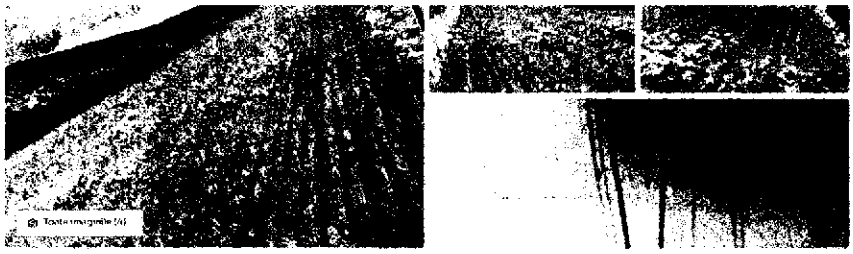
Mai puțin

Raportează

Nuanțe intense cu 6 uleiuri

Heat warning ROU

www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-DA25



Teren extravilan

8 € 0 €/m²

Sebeș, Alba

Ida

0740 094 889

Teren de vânzare

Suprafața utilă 10 000 m²

Tip teren

Localizare

Dimensiune

Gard

Tip locuință

Mobilat

Tip vânzător Agenție

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

Trimite mesajul

Descriere

Teren extravilan

Mai multe anunțuri de la același vânzător

Vezi toate (4)

Balcon din sticla glisanta

Raportează

Căutați

ROU

www.olx.ro/d/oferta/teren-investitii-deschidere-e81-500m-ID6gu7w.html

PRIVAT

Esztera

Trimite mesaj

078 526 9050

Vezi mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Unirea

Alba

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Citește mai mult

Teren investiții deschidere E81- 500m

260 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila 52 500 m² | Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand 5.25 ha teren extravilan, la ieșirea din Unirea spre Turda pe DN1 pe partea stanga > cu deschidere la drum de 500metri. Langa fabrica Laeri si la 1 km intre ele de autostrada Sebes- Turda. Pretul este de 56 lei/mp. Unic proprietar, cu acte la zi. Detalii la telefon 07******75

ID 29468419

Căutați

30°C

ROU

Toate imaginile (1)

Teren extravilan, Vintu de Jos, 10000 mp

50 000 € 5 €/m²

Vurpăr, Vintu De Jos, Alba

BLITZ Romania
B.C.
0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Prin trimiterea mesajului ... termenii și condițiile ... și politica de confidențialitate a ...

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	10000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gaze:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuire:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz oferă spre vânzare 10000 mp de teren extravilan în Vurpăr.
Terenul se află situat pe strada principală din Vurpăr cu toate utilitățile în zonă.

Căutați 35°C ROU

Toate imaginile (1)

Teren extravilan, Vintu de Jos, 10000 mp

50 000 € 5 €/m²

Vurpăr, Vintu De Jos, Alba

BLITZ Romania
B.C.
0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Prin trimiterea mesajului ... termenii și condițiile ... și politica de confidențialitate a ...

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	10000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gaze:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuire:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz oferă spre vânzare 10000 mp de teren extravilan în Vurpăr.
Terenul se află situat pe strada principală din Vurpăr cu toate utilitățile în zonă.
Este pretabil pentru construcții case.

Cod ofertă / ID BLITZ: P13496

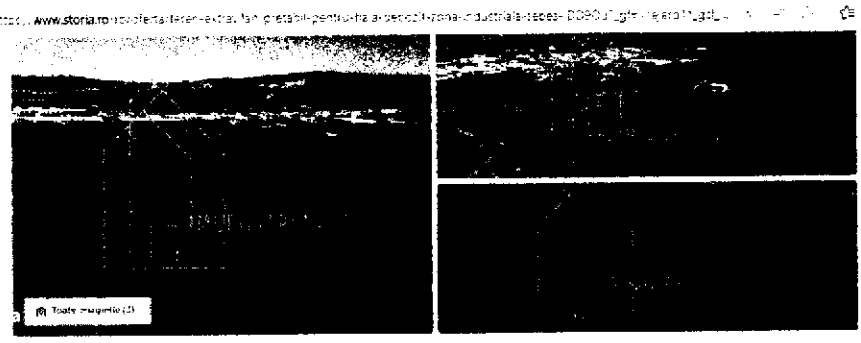
Raportează

Căutați 35°C ROU

ACONSULT S.R.L.

(2,572 unread) - axa | Anunturi Terenuri o | 17 000 m², teren de | Teren de vanzare in | Aplicatie vizualizare | Wimbledon 2025, S

www.storia.ro/ro/oferta/teren-extra-lei-pretabil-pentru-ha-a-depozit-zona-industriala-sebes-



Teren extravilan pretabil pentru Hala, Depozit, zona industriala Sebes

170 000 € 10 €/m²

Sebes, Alba

Vlad Chirca

0760 441 208

Teren de vânzare

Suprafata teren	17000 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	2 x 85 m
Latime	
Tip access	neparcat
Utilitati	
Media	
Tip vanzator	agentie

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

mai mult

Trimite mesajul

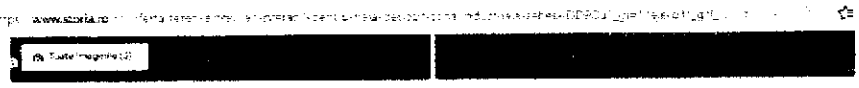
Descriere

Acest teren este o oportunitate excepțională pentru investiții la viitor și [illegible] pentru industrie. [illegible] dacă sunteți în căutarea unui spațiu pentru de depozite industriale, ați găsit-o! [illegible]

Căutați | ROU

(2,572 unread) - axa | Anunturi Terenuri o | 17 000 m², teren de | Teren de vanzare in | Aplicatie vizualizare | Wimbledon 2025, S

www.storia.ro/ro/oferta/teren-extra-lei-pretabil-pentru-ha-a-depozit-zona-industriala-sebes-



Teren extravilan pretabil pentru Hala, Depozit, zona industriala Sebes

170 000 € 10 €/m²

Sebes, Alba

Vlad Chirca

0760 441 208

Teren de vânzare

Suprafata teren	17000 m²
Tip teren	agricol
Localizare	
Dimensiuni	2 x 85 m
Latime	
Tip access	neparcat
Utilitati	
Media	
Tip vanzator	agentie

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

mai mult

Trimite mesajul

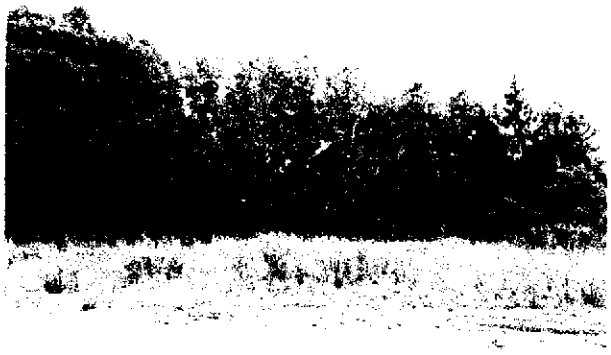
Descriere

Acest teren este o oportunitate excepțională pentru investiții la viitor și [illegible] pentru industrie. [illegible] dacă sunteți în căutarea unui spațiu pentru de depozite industriale, ați găsit-o! [illegible]
[illegible] Drumul
[illegible]
Teren situat în extravilanul orașului Sebes, la 500 m de Str. Gladiolei
Categoria de folosință: Arabil
Pentru detalii și informații suplimentare vă stau la dispoziție!

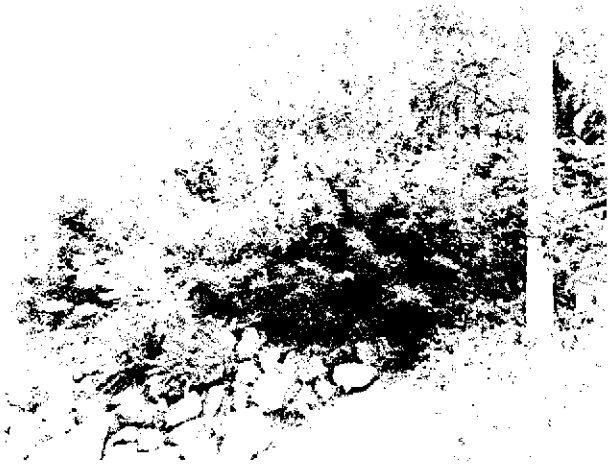
Mai puțin

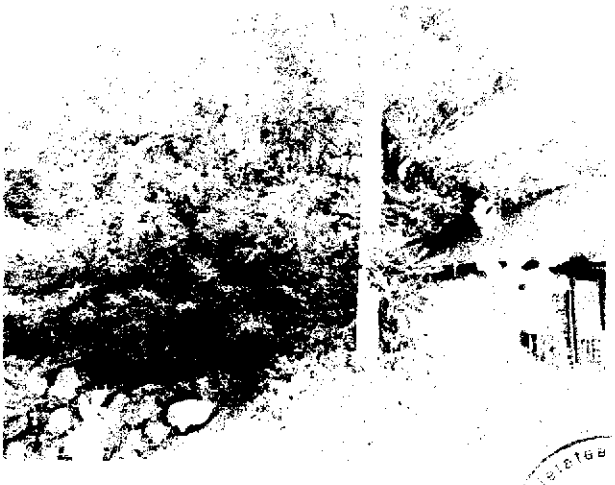
Raportează

Căutați | 35°C | ROU

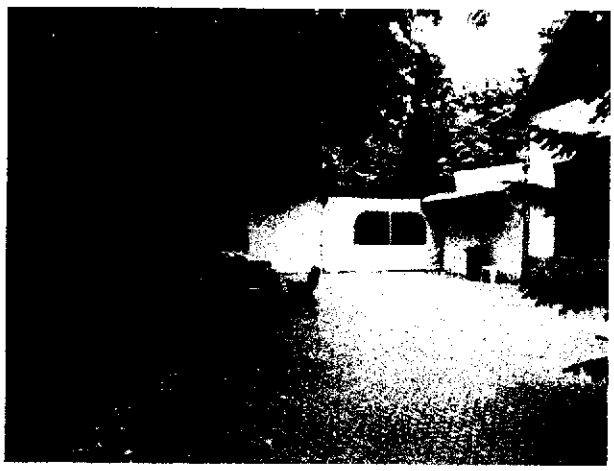


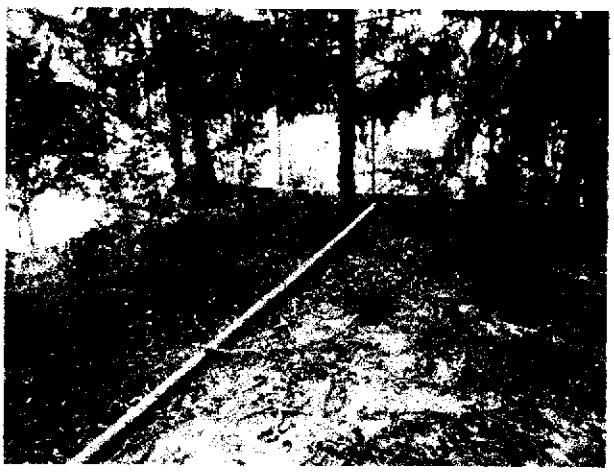
Informations confidentielles
WACOKSULT
DATE
JUL 10 2002

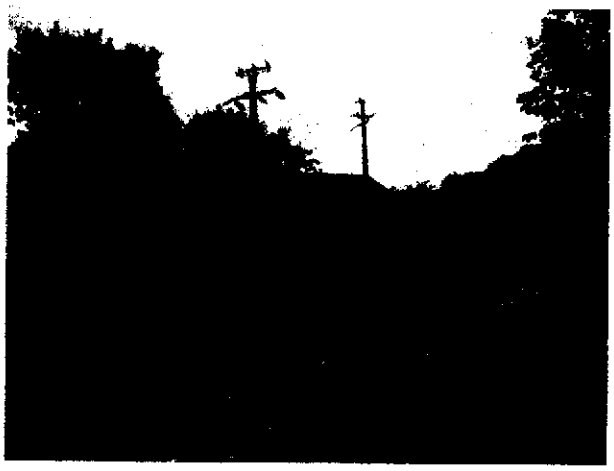


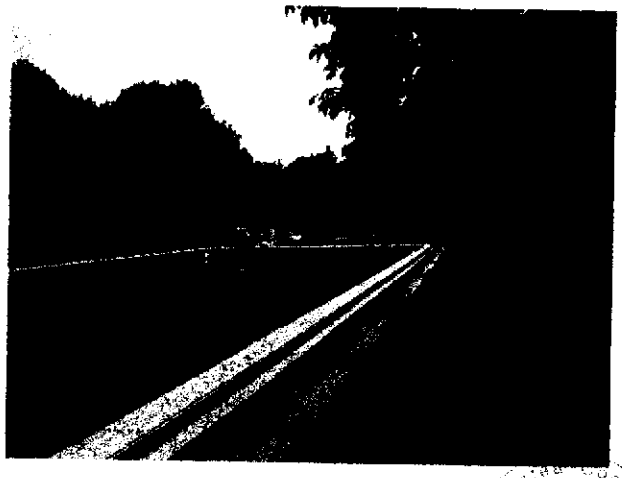


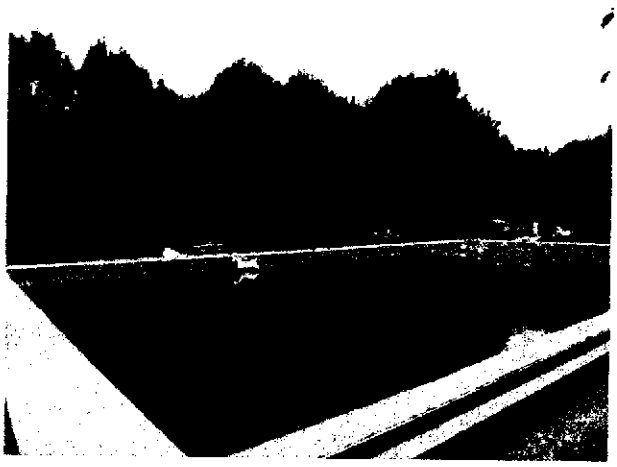
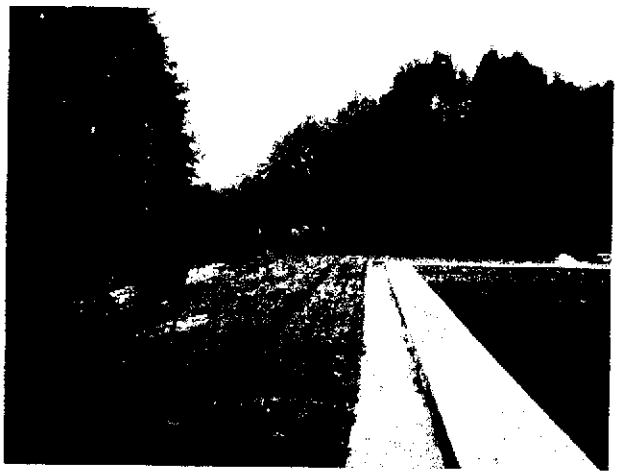
AAACONSULT
S.R.L.

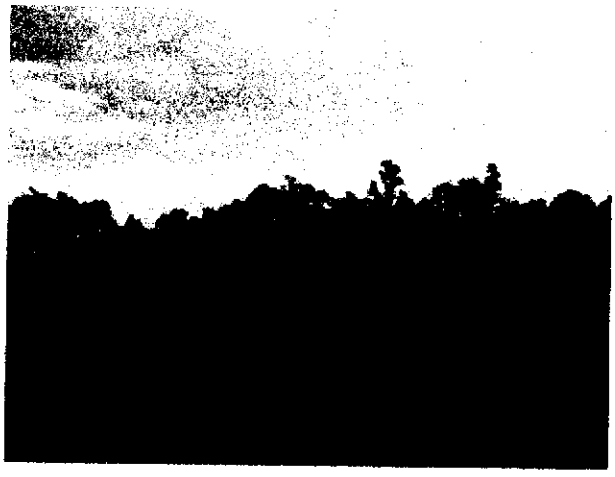


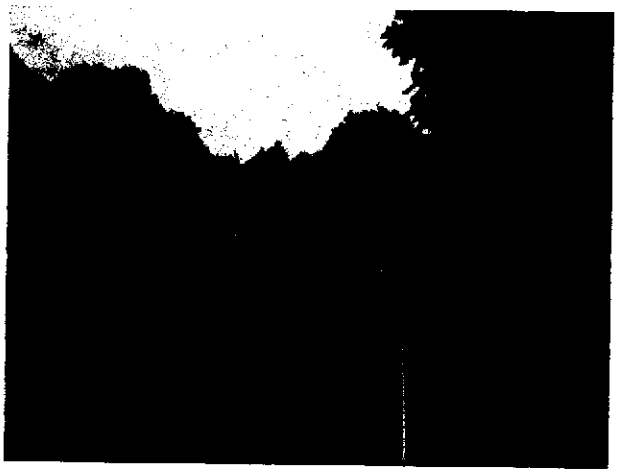


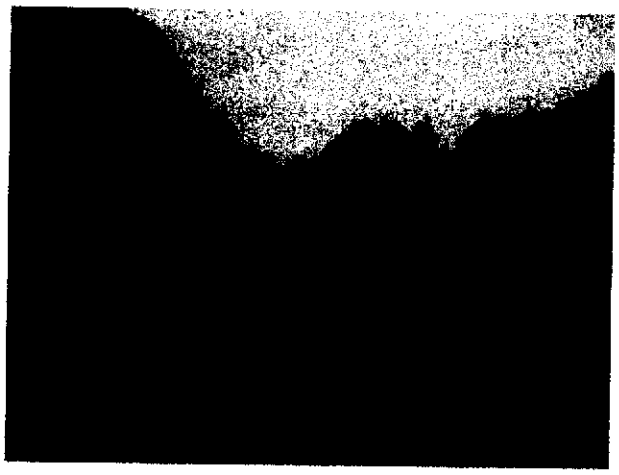


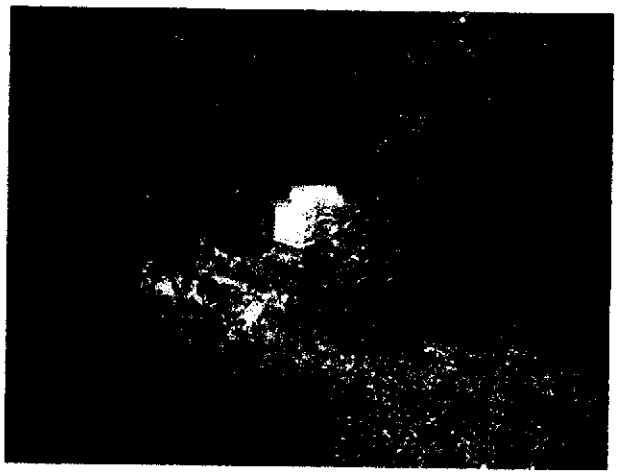


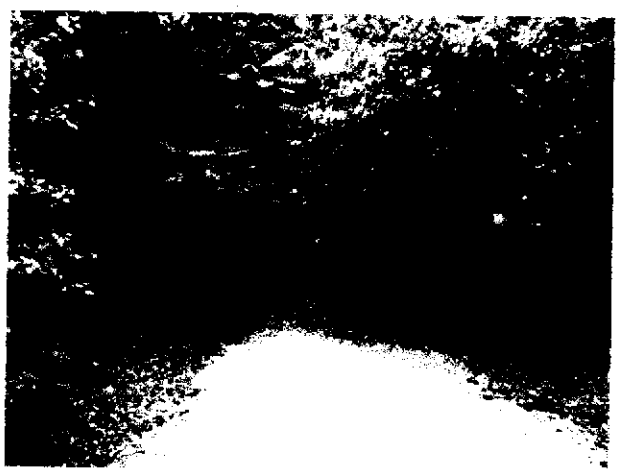






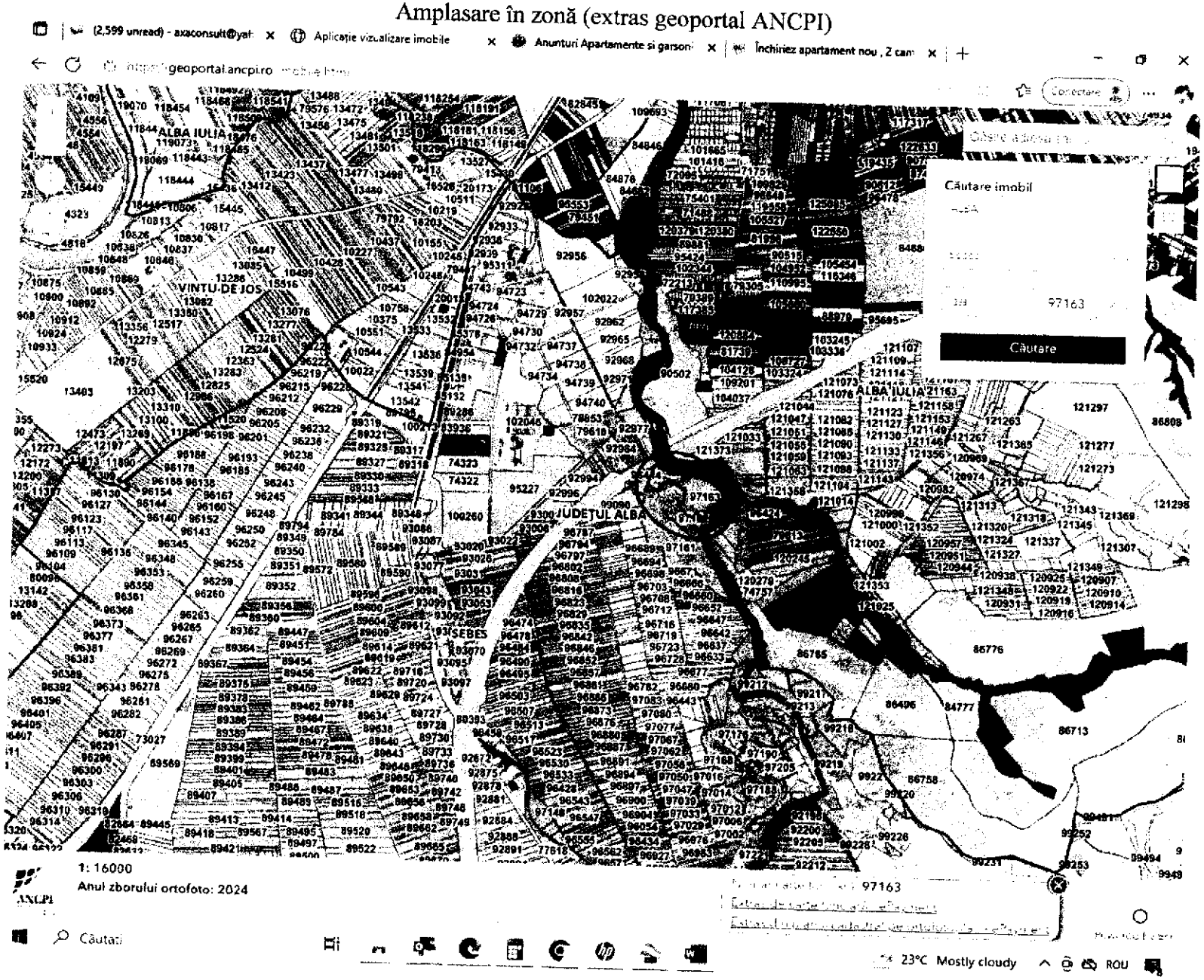


AXACONTRACT



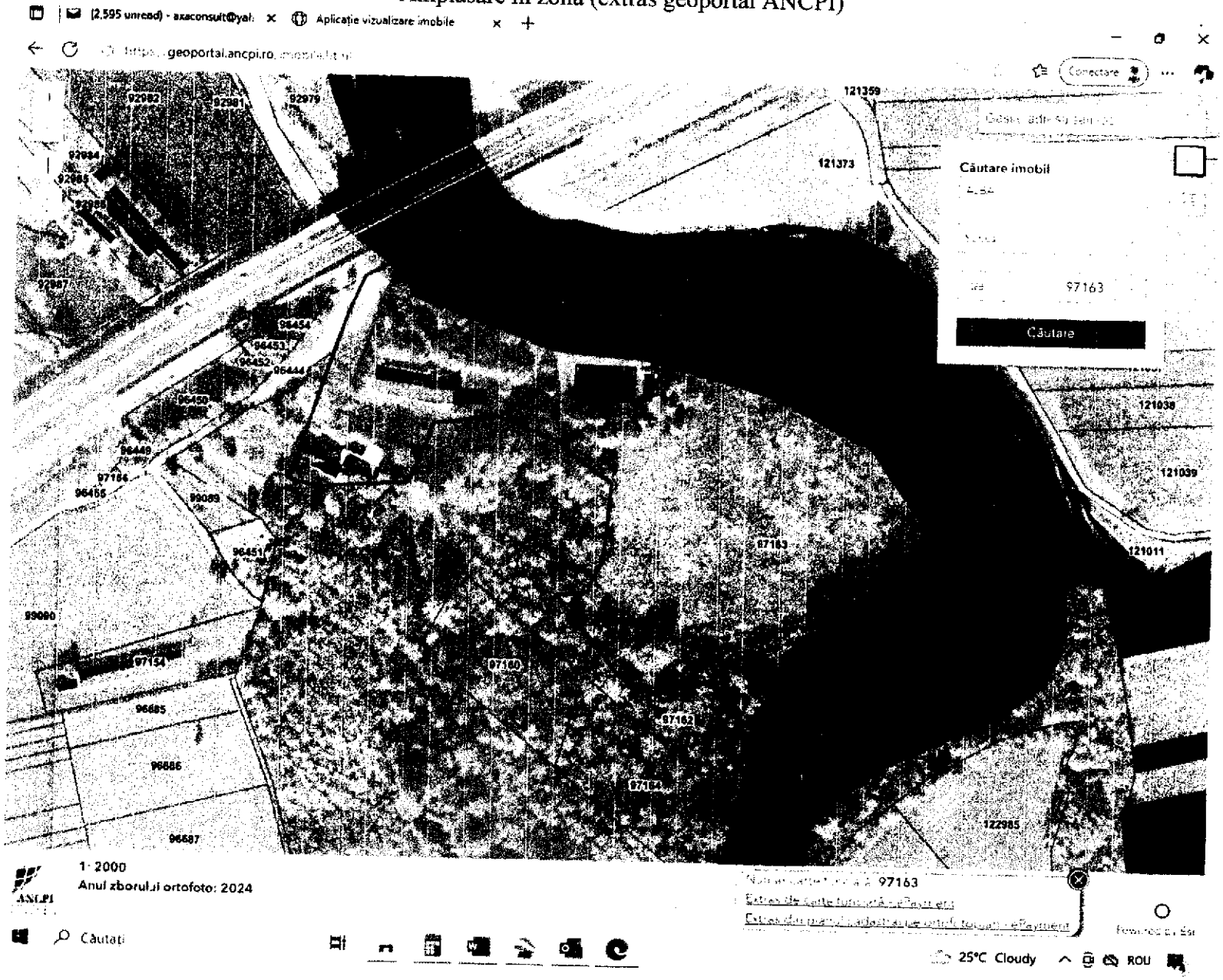
Consultores Consultores
AXACONSULT
S.A.L.
01/10/2008
LA PAZ - BOLIVIA

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



Societatea Comercială AXACONSULT SRL J01/1972/2002

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L.

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 97163
COPIE

Carte Funciară Nr. 97163 Sebeş

Document generat în format electronic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	97163	37.935	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 73431; Diferenţa de suprafaţă se regăseşte sub culoarul autostrăzii 65 mp; in CF suprafata 38000 mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	97163-C1	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:741 mp; S. construita desfasurata:741 mp; restaurant trei poduri
A1.2	97163-C2	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:228 mp; abator
A1.3	97163-C3	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:695 mp; S. construita desfasurata:695 mp; bazin inot
A1.4	97163-C4	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76 mp; S. construita desfasurata:76 mp; camera pompelor
A1.5	97163-C5	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:121 mp; S. construita desfasurata:121 mp; anexa 1
A1.6	97163-C6	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:152 mp; S. construita desfasurata:152 mp; anexa 2
A1.7	97163-C7	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; anexa 3
A1.8	97163-C8	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; dusuri
A1.9	97163-C9	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; vestiare
A1.10	97163-C10	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; grup sanitar
A1.11	97163-C11	Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; fântână arteziană

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
20098 / 23/08/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sebeş); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înfiinţează cartea funciara a imobilului 97163 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10911.	A1
Act Normativ nr. 0, din 03/01/1939 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1~~
	~~1) **COMUNA POLITICĂ LANCRĂM**, CIF:9999999999999~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2453 Lancrăm)*~~	
Act Administrativ nr. 157/5967, din 08/12/2000 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;		
B3	notat existenţa unei construcţii cu destinaţia restaurant trei poduri descrisă sub A1.1	A1, A1.1
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.1~~ / ~~B.9~~
	~~1) **SC HOREA SRL**, CIF:1758195~~	
Act Administrativ nr. 26/2618, din 21/05/2002 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;		

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

Extrasa pe www.ancpi.ro la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
B5	notat existenţa unor construcţii cu destinaţia atelier carmangerie şi anexe descrise sub A1.2, A1.5, A1.6, A1.7	A1.2, A1.5, A1.6, A1.7
B6	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.2, A1.5, A1.6, A1.7 / B.9~~
	~~1) **SC HOREA SRL**, CIF:1758195~~	
Act Administrativ nr. 41344, din 29/12/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES;		
B7	notat existenţa unor construcţii cu destinaţia bazin de înot pentru adulţi şi copii, camera pompelor, duşuri, grup sanitar şi fântâna arteziana edificate înainte de anul 2000 descrise sub A1.3, A1.4, A1.8, A1.10, A1.11	A1.3, A1.4, A1.8, A1.10, A1.11
B8	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.3, A1.4, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 / B.9~~
	~~1) **SC HOREA SRL**, CIF:1758195~~	
26893 / 25/10/2023		
Act Notarial nr. 1116, din 18/10/2023 emis de MUCEA COSMINA DUMITRITA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	1) **SC DIVERS EXPRES SRL**, CIF:39867319	
20611 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 78483, din 12/09/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES; Act Administrativ nr. 224, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBES**, CIF:4331201, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
20098 / 23/08/2023		
Act Administrativ nr. 578, din 10/03/1997 emis de Consiliul Local Sebeş;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata a 99 de ani	A1
	1) **S.C. HOREA SRL ALBA IULIA**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2453 Lancrăm)	
Act Administrativ nr. 45/2014, din 08/10/2013 emis de BEJ ULEŞAN DANIELA MARIA;		
C2	în baza adresei de radiere din dosar exec. nr. 45/2011 înregistrat la BEJ Uleşan Daniela Maria se radiază somaţia de plată înscrisă sub C2	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

Neautentic

AXACONSULT S.R.L. JUD. CLUJ

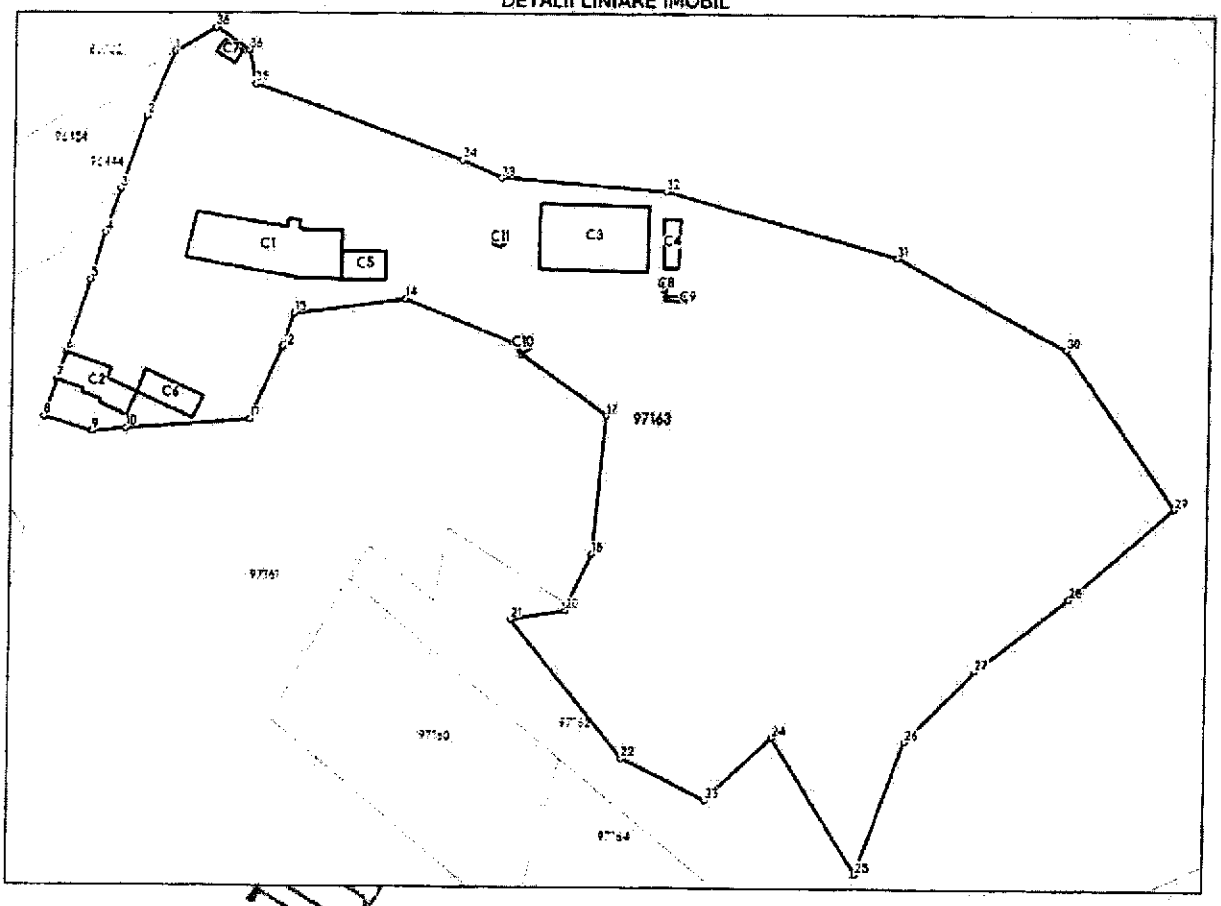
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
97163	37.935	imobil inscris in CF sporadic 73431; Diferenţa de suprafaţă se regăseşte sub culoarul autostrăzii 65 mp. in CF suprafata 38000 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	Nu	9.192	-	-	-	PARTIAL IMPREJMUIT
2	pasune	Nu	28.743	-	-	-	PARTIAL IMPREJMUIT

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	97163-C1	constructii administrative si social culturale	741	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:741 mp; S. construita desfasurata:741 mp; restaurant trei poduri
A1.2	97163-C2	constructii industriale si edilitare	228	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:228 mp; abator
A1.3	97163-C3	constructii administrative si social culturale	695	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:695 mp; S. construita desfasurata:695 mp; bazin înot
A1.4	97163-C4	constructii anexa	76	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76 mp; S. construita desfasurata:76 mp; camera pompelor
A1.5	97163-C5	constructii anexa	121	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:121 mp; S. construita desfasurata:121 mp; anexa 1
A1.6	97163-C6	constructii anexa	152	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:152 mp; S. construita desfasurata:152 mp; anexa 2

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

Extrasul poate fi verificat online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.7	97163-C7	constructii anexa	33	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; anexa 3
A1.8	97163-C8	constructii anexa	5	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; duşuri
A1.9	97163-C9	constructii anexa	10	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; vestiare
A1.10	97163-C10	constructii anexa	18	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; grup sanitar
A1.11	97163-C11	constructii anexa	18	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; fântână arteziană

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	388.032,07 502.534,534	2	388.023,137 502.514,129	22.275
3	388.015,08 502.491,49	4	388.010,194 502.477,76	14.573
5	388.005,649 502.463,195	6	387.997,999 502.440,163	24.269
7	387.995,098 502.431,62	8	387.991,099 502.419,845	12.436
9	388.006,632 502.415,237	10	388.017,61 502.416,262	11.026
11	388.057,568 502.419,257	12	388.067,725 502.442,124	25.021
13	388.071,441 502.452,69	14	388.107,121 502.457,428	35.993
15	388.141,725 502.443,889	16	388.144,654 502.440,161	4.741
17	388.172,029 502.420,871	18	388.167,911 502.376,849	44.214
19	388.160,449 502.360,786	20	388.159,995 502.358,776	2.061
21	388.142,459 502.355,837	22	388.178,204 502.311,44	56.998
23	388.205,212 502.298,378	24	388.226,142 502.318,49	29.027
25	388.253,395 502.275,144	26	388.268,585 502.317,484	44.982
27	388.291,156 502.339,93	28	388.320,942 502.363,499	37.983
29	388.354,125 502.392,197	30	388.318,918 502.442,422	61.336
31	388.264,099 502.470,869	32	388.189,833 502.491,308	77.027
33	388.137,591 502.495,168	34	388.125,075 502.500,733	13.697
35	388.058,269 502.524,229	36	388.056,079 502.534,995	10.986
37	388.045,518 502.542,2	38	388.045,139 502.541,984	0.436

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	388.023,137 502.514,129	3	388.015,08 502.491,49	24.03
4	388.010,194 502.477,76	5	388.005,649 502.463,195	15.258
6	387.997,999 502.440,163	7	387.995,098 502.431,62	9.022
8	387.991,099 502.419,845	9	388.006,632 502.415,237	16.202
10	388.017,61 502.416,262	11	388.057,568 502.419,257	40.07
12	388.067,725 502.442,124	13	388.071,441 502.452,69	11.2
14	388.107,121 502.457,428	15	388.141,725 502.443,889	37.158
16	388.144,654 502.440,161	17	388.172,029 502.420,871	33.489
18	388.167,911 502.376,849	19	388.160,449 502.360,786	17.712
20	388.159,995 502.358,776	21	388.142,459 502.355,837	17.781
22	388.178,204 502.311,44	23	388.205,212 502.298,378	30.001
24	388.226,142 502.318,49	25	388.253,395 502.275,144	51.202
26	388.268,585 502.317,484	27	388.291,156 502.339,93	31.832
28	388.320,942 502.363,499	29	388.354,125 502.392,197	43.871
30	388.318,918 502.442,422	31	388.264,099 502.470,869	61.76
32	388.189,833 502.491,308	33	388.137,591 502.495,168	52.384
34	388.125,075 502.500,733	35	388.058,269 502.524,229	70.817
36	388.056,079 502.534,995	37	388,045,518 502.542,2	12.785
38	388.045,139 502.541,984	1	388.032,07 502.534,534	15.043

**** 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.**

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

Formular pe care se pot obţine date de la e-mail epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

SOCIETATEA COMERCIALĂ AXACONSULT SRL

Neautorizabil în circuitul civil

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER LOCAL SPĂTARIU NADIA-MARIA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

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

Extras din Portalul Cărților Funciare la www.epay.ancpi.ro