

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.313/2025

**privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării a două terenuri
(înscrise în CF nr. 74614 și CF nr. 77681), atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003, aferente
construcțiilor edificate pe aceste terenuri și aflate în proprietatea acestora**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.10.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării a două terenuri (înscrise în CF nr. 74614 și CF nr. 77681), atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003, aferente construcțiilor edificate pe aceste terenuri și aflate în proprietatea acestora;

Având în vedere:

- Cererea doamnei Falk Carmen Mariana înregistrată la instituția noastră sub nr. 39592/20.06.2024, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp. aferent imobilului aflat în proprietate, situat în Municipiul Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 34, înscris în C.F. nr. 74614 Sebeș;
- Extras C.F. nr. 74614 Sebeș;
- Contractul de concesiune nr. 154/39022/17.06.2022;
- HCL nr. 127/2022 privind aprobarea ridicării dreptului de folosință gratuită atribuit în baza Legii nr. 15/2003 domnului Barbu Emil, asupra terenului în suprafață de 300 mp, înscris în CF. nr. 74614 Sebeș, nr. cad. 74614, situat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 34, ca urmare a vânzării construcției (casă de locuit finalizată);
- Cererea soților Cîrgea Ionel și Cîrgea Elena înregistrată la instituția noastră sub nr. 10699/12.02.2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 305 mp. aferent imobilului aflat în proprietate, situat în Municipiul Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 17, Jud. Alba, înscris în C.F. nr. 77681;
- Extras C.F. nr. 77681 Sebeș;
- Contractul de concesiune nr. 219/91092/31.10.2024;
- HCL nr. 301/2024 privind aprobarea încheierii Contractului de concesiune având ca obiect teren situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 17, jud. Alba, înscris în CF nr. 77681 Sebeș, cad. 77681, în suprafață de 305 mp;
- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar 80074 – domeniul privat;
- 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 proprietate personală;

- Raportul de analiză nr. 68804/29.09.2025 al Comisiei de analiză a cererilor privind vânzarea terenurilor atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 102584/13.12.2024 prin care au fost evaluate trei terenuri atribuite la Legea nr. 15/2003 în vederea stabilirii prețului de vânzare;
- Adresele S.C. AXACONSULT SRL înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 67461 și 67462 din 23.09.2025 privind menținerea aceluiași preț de vânzare stabilit în Raportul de evaluare;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.71408/08.10.2025;
- Raportul de specialitate nr.71470/08.10.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.71860/10.10.2025 al Serviciului Venituri și raportul de specialitate nr.71857/24.10.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.854/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.822/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul:

- Art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (3) 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. 557 alin. (2) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 292 alin. (2) lit. f) Capitolul IX - Operațiuni scutite de taxă din Legea 227/2015, Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L., și adresele nr.67461 și nr.67462 din 23.09.2025, constituite în anexe nr. 1, nr. 2 și nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 34, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 74614 Sebeș soților Falk Ștefan și Falk Carmen Mariana, la prețul de **46.500 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

(2) La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, încetează de drept contractul de concesiune nr. 154/39022/17.06.2022.

Art.3 (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 305 mp., situat în Municipiul Sebeș, loc. Lancrăm, str. Râului, nr. 17, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 77681 Sebeș, soților Cîrgea Ionel și Cîrgea Elena, la prețul de **47.275 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

(2) La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, încetează de drept contractul de concesiune nr. 219/91092/31.10.2024.

Art.4 (1) Prețul de vânzare a terenurilor identificate la Art. 2 și Art. 3 este valabil până la data de 15.12.2025, termen până la care trebuie perfectat contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(2) Plata valorii de vânzare se va face cu achitarea integrală a prețului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

(3) Prețul de vânzare al imobilului se face venit la bugetul local.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.5 La data perfectării contractului de vânzare - cumpărare, cumpărătorul va prezenta Certificatul fiscal eliberat de autoritatea locală din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local.

Art.6 Se împuternicește Primarul Municipiului Sebeș, ori un împuternicit al acestuia - consilier juridic din cadrul Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională să facă toate demersurile necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

Art.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:

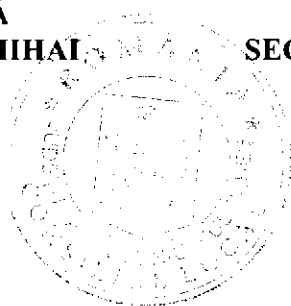
- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;

- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- D-lui. Falk Ștefan și soției Falk Carmen Mariana, Loc. Petrești str. Decebal, nr. 79, jud. Alba;
- D-lui. Cîrgea Ionel și soției Cîrgea Elena, Sat Vidra (Com. Vidra), nr. 12, jud. Alba.

Sebeș la 30.10.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 4, jud. Alba – CF 74885
Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 34, jud. Alba – CF 74614
Sebeș-Lancrăm, str. Arini, nr. 36, jud. Alba – CF 75342

Proprietar: **Municipiul Sebeș**

DECEMBRIE 2024

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilelor **terenuri intravilane (3 loturi cu suprafața de 300 mp)** situat în Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 4 și nr. 34 și str. Arini nr. 36, jud. Alba, în zona periferică a localității, în partea de sud-est a localității, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș Domeniul Privat, intabulat în CF 74885 Sebeș, nr. cad. 74885 – curți construcții intravilan – 300 mp, CF 74614 Sebeș, nr. cad. 74614 – curți construcții intravilan – 300 mp și CF 75342 Sebeș, nr. cad. 75342 – curți construcții intravilan – 300 mp, în scopul vânzării de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat terenurile anterior menționate. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață. Accesul la proprietate se poate face din drumurile locale balastate (str. Râului și str. Arini).

Terenurile sunt situate în intravilanul localității, într-o zonă rezidențială, cu case de locuit unifamiliale și terenuri construibile cu destinație rezidențială. În prezent zona este în dezvoltare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasele CF ale terenurilor. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului. La inspecția efectuată în data de 11.12.2024 nu a fost prezent niciun reprezentant al clientului.

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

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

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 11 decembrie 2024 o valoare de piață de:

V = 133.800 lei (unasutătreizecișitreimiiopsutelei)

echivalent **26.916 euro** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

din care:

V_{CF 74885 Sebeș} = 44.600 lei

V_{CF 74614 Sebeș} = 44.600 lei

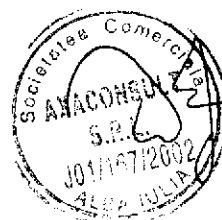
V_{CF 75342 Sebeș} = 44.600 lei

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

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

ALBA IULIA
13.12.2024

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

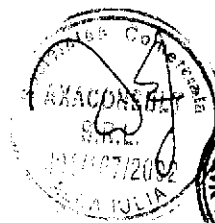
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la client.

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspekția 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

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).
- Clădirile 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 existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasele CF 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 (3 loturi cu suprafața de 300 mp)**, având destinație rezidențială (conform specificului zonei), terenuri amplasate în Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 4 și nr. 34 și str. Arini nr. 36, jud. Alba, în zona periferică, în partea de sud-est a localității.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – 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. Clădirile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări.

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

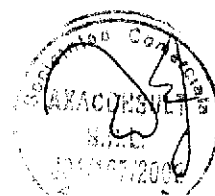
1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** reprezintă *suma estimată pentru care un activ 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 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2024, data evaluării fiind 11.12.2024, iar data raportului 13.12.2024.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9709 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. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 11.12.2024, din partea clientului 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

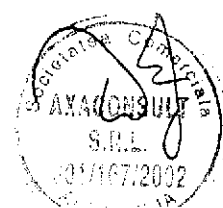
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

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

Loturile de teren care fac obiectul prezentului raport de evaluare au suprafețe de 300 mp, sunt situate în Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 4 și nr. 34 și str. Arini nr. 36, jud. Alba, în zona periferică, în partea de sud-est 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 balastate (str. Râului și str. Arini).

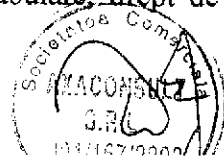
2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasele:

- CF nr. 74885 Sebeș, nr. cad. 74885 – curți construcții intravilan – 300 mp, nr. cad. 74885-C1 – S. construită la sol: 90 mp, casă de locuit, proprietari Grosu Emilia născută Dregheciu căsătorită cu Grosu Adrian, bun comun în cota de 1/1 construcție, Intabulare, drept de



proprietate, dobândit prin Construire, act administrativ nr. 107 din 16.06.2005 emis de Primăria Municipiului Sebeș (act administrativ nr. 8035/08.03.2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 5829/18.02.2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș, act notarial nr. 1028/08.03.2001 emis de Notar Public Beldean Gheorghe), înch. CF nr. 2274/15.03.2011 și Municipiul Sebeș Domeniul Privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 224 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș Consiliul Local, act administrativ nr. 78306 din 11.09.2024 emis de Municipiul Sebeș, înch. CF nr. 20614/17.09.2024. Asupra terenului este intabulat drept de folosință gratuită pe durata de existență a construcțiilor în favoarea Dreghiciu Emilia, act administrativ nr. 98 din 28.02.2006 emis de Consiliul Local Sebeș, înch. CF nr. 1570/22.02.2011.

- CF nr. 74614 Sebeș, nr. cad. 74614 – curți construcții intravilan – 300 mp, nr. cad. 74614-C1 – Nr. niveluri: 2, S. construită la sol: 89 mp, S. construită desfășurată: 171 mp, Locuință familială; Niveluri: P+M, anul edificării: 2021. S. constr. la sol: 89 mp, S. constr. desfășurată: 171 mp, proprietari Falk Ștefan și soția Falk Carmen Mariana în cota de 1/1 construcție, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, act notarial nr. 945 din 14.03.2022 emis de Beldean Gheorghe, înch. CF nr. 4861/15.03.2022 și Municipiul Sebeș Domeniul Privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 224 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș Consiliul Local, act administrativ nr. 78306 din 11.09.2024 emis de Municipiul Sebeș, înch. CF nr. 20613/17.09.2024. Asupra terenului este intabulat drept de concesiune pe durata de 49 de ani în favoarea Falk Ștefan și Falk Carmen Mariana, act administrativ nr. contract de concesiune nr. 154/39022 din 17.02.2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. CF nr. 11410/24.06.2022.
- CF nr. 75342 Sebeș, nr. cad. 75342 – curți construcții intravilan – 300 mp, nr. cad. 75342-C1 – S, construită la sol: 85 mp, locuință, proprietar Condrea Dan în cota de 1/1 construcție, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Construire, act administrativ nr. 34 din 11.03.2008 emis de Primăria Sebeș (act administrativ nr. 16169/19.05.2011 emis de Primăria Sebeș, act administrativ nr. 16170/19.05.2011 emis de Primăria Sebeș), înch. CF nr. 5039/02.06.2011 și Municipiul Sebeș Domeniul Privat în cota de 1/1 teren, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 176 din 28.07.2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș Consiliul Local (act administrativ nr. 9914/G/SJ/04.08.2011 emis de Instituția Prefectului – Jud. Alba, act administrativ nr. 26305/03.08.2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș), înch. CF nr. 6905/08.08.2011. Asupra terenului este intabulat drept de folosință gratuită pe durata existenței construcțiilor în favoarea Condrea Dan, act Hotărâre nr. 154-2007 emis de Consiliul Local Sebeș, înch. CF nr. 7444/16.08.2007.

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

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

2.1.5. Prezentarea clientului

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

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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



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

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

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

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

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

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone rezidențial în dezvoltare, cu case de locuit unifamiliale și terenuri libere cu destinație rezidențială. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că zona de amplasare este una cu destinație rezidențială, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială din zonele rurale ale municipiului Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor rezidențiale intravilane amplasate în zonele rurale ale municipiului Sebeș.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

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

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

- terenuri cu suprafețe medii și mici



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, posibilia cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (magazine, locuințe individuale, de tip duplex sau chiar blocuri de locuințe).

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

Pentru terenuri de tipul celui evaluat 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 de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, la momentul actual fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

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

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

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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri libere din zone similare ale municipiului Sebeș, este în plaja 25-35 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare, terenuri de tipul celui evaluat (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 bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

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, pe care s-au edificat construcții cu destinație rezidențială, acesta fiind specificul zonei;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului au permis edificarea unor construcții rezidențiale;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții rezidențiale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților în zonă, specificul actual și mai ales potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea rezidențială este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor 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. Etapetele 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 un teren intravilan, loturi cu suprafața de 300 mp, cu front de 12 m, de formă regulată, topografie plană, fără restricții legale, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canal și gaze naturale la gard), accesul auto fiind posibil din drumuri balastate.

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. Râului și str. Arini	Lancrăm	Drumul Petreștiului	str. Simion Bărnuțiu
Data	dec.24	nov.24	nov.24	nov.24
Suprafața (mp)	300	1000	2040	1.900
Preț de vânzare (eur/mp)		35	30	37,37
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		35,00	30,00	37,37
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		35,00	30,00	37,37
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		35,00	30,00	37,37
Condițiile pieței	dec.24	nov.24-ofertă (-10%)	nov.24-ofertă (-10%)	nov.24-ofertă (-10%)
Ajustări		-3,50	-3,00	-3,74
Preț ajustat		31,50	27,00	33,63
Localizare	Lancrăm, str. Râului și str. Arini	Similar (0%)	Mai slab (10%)	Mai bun (-10%)
Ajustări		0,00	2,70	-3,36
Preț ajustat		31,50	29,70	30,27
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Dreptunghi (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)	circa 300 mp, front circa 12 m	1.000 mp, front 14 m (5%)	2.040 mp, front 15,16 m la ambele capete (10%)	1.900 mp, front 18,75 m (10%)
Ajustări		1,58	2,97	3,03
Acces	drum balastat	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)
Ajustări		-3,15	-2,97	-3,03
Preț ajustat		29,93	29,70	30,27
Utilități disponibile	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		29,93	29,70	30,27
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		29,93	29,70	30,27
Ajustare totală netă		-5,07	-0,30	-7,10
% Ajustări nete		-14,49%	-1,00%	-19,00%
Ajustare totală brută		8,23	11,64	13,16
% Ajustări brute		23,51%	38,80%	35,22%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;



- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții;
- Localizare: comparabila B a fost ajustată cu -10%, aceasta fiind amplasată în Drumul Petreștiului, zonă mai bine cotate decât a terenurilor subiect, iar comparabila C a fost ajustată cu 10%, aceasta fiind amplasată pe str. Simion Bărnuțiu din Petrești, într-o zonă mai slab cotate decât față de zona de amplasare a terenurilor 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, loturile de teren evaluate și comparabilele având forme regulate;
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări, loturile de teren evaluate și comparabilele având topografie plană;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu 5% comparabila A și cu câte 10% comparabilele B și C deoarece au suprafața mai mare decât loturile de teren evaluate și raportul laturilor mai puțin favorabil;
 - la acces: au fost ajustate toate comparabilele cu -10% deoarece au acces din drumuri asfaltate, față de loturile subiect care au acces la drumuri balastate;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări, atât comparabilele, cât și terenurile evaluate având toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări terenul evaluat și comparabilele având cea mai bună utilizare de teren rezidențial

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **29,93 euro/mp** – echivalent aproximativ 148,78 lei/mp.

Astfel, valoare terenului subiect este:

$V = 148,78 \text{ lei/mp} \times 900 \text{ mp} = 133.902 \text{ lei}$, din care:

$V_{CF \text{ 74885 Sebeș}} = 148,78 \text{ lei/mp} \times 300 \text{ mp} = 44.634 \text{ lei}$

$V_{CF \text{ 74614 Sebeș}} = 148,78 \text{ lei/mp} \times 300 \text{ mp} = 44.634 \text{ lei}$

$V_{CF \text{ 75342 Sebeș}} = 148,78 \text{ lei/mp} \times 300 \text{ mp} = 44.634 \text{ lei}$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$V_{cd} = 133.902 \text{ lei}$

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

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

$V = 133.800 \text{ lei}$ (unasutătrezecișitreimiiopsutelei)

echivalent **26.916 euro/mp** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

din care:

$V_{CF \text{ 74885 Sebeș}} = 44.600 \text{ lei}$

$V_{CF \text{ 74614 Sebeș}} = 44.600 \text{ lei}$

$V_{CF \text{ 75342 Sebeș}} = 44.600 \text{ lei}$



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

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- clădirile existente pe terenurile evaluate nu fac obiectul prezentei evaluări;
- terenul este situat în zona periferică a localității Lancrăm, în partea de sud-est;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

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:

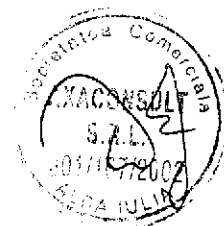
- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatoarelor 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.



[illegible][illegible]

2014 urează - Iazovar x petrești Alba Terenuri x 2040 m² teren de vânz x 2040 m² teren de vânz x Sebes

stona.ro/ro/oferta-teren-de-vanzare-in-sebes-drumul-petrestului-vand?to=comision=0-Diagrama.html

Teran de vânzare

2040m²

Tip teren	teren verde
Localitate	Sebes
Suprafata utila	2040 m²
Dimensiuni	
Card	NU
Tip acces	asfaltat
Utilitatii	canalizatie
Mediu	☒ electricitate ☒ gaze ☒ canalizatie ☒ apa caldă caldă ☐ apa caldă caldă
Tip de teren	agricola

Descriere

Un teren de vânzare în Sebes, Drumul Petrestului Str. 1 Ma. (Urează) în apropiere de Sebes, 2040 m².

Deschidere dubla cu strada. Se poate construi orice tip de clădire.

Utilitatii sunt conectate la rețea. Gaze și canalizatie în apropiere.

Zona rezidențială și zona de vânzare. Teren verde pentru construcție de locuințe.

Preț: 30 euro/m².

mai puțin

Sebes, 2040 m²
2040 m²
2040 m²

Rapoartă

Mese lemn masiv

Mese lemn masiv bucatarie

KasovWood

Contactează

Razvan Nedrea
Agent agent
Atteptă răspuns

Trimite mesajul

Comparabila C

2014 urează - Iazovar x petrești Alba Terenuri x 1900 m² teren de vânz x Teran de vânzare Petre x 4 200 m² teren de vânz x

stona.ro/ro/oferta-investitie-teren-de-vanzare-intraurban-1900mp-petrestu-sebes-jud-ab-IDB0KX.html

Rapoartă

Distribuie Salvează

1900m²

71 000 € 374/m²

Suzana Simion Barbaru, Sebes, Alba

Teran de vânzare

1900m²

Tip teren	intravilan
Localitate	Sebes
Suprafata utila	1900 m²
Dimensiuni	25 x 75 m
Card	NU
Tip acces	asfaltat
Mediu	

Mese lemn masiv

Mese lemn masiv bucatarie

KasovWood

Mese lemn masiv

USD/JPY -0.90%

ROU



Teren intravilan de vanzare pentru CASA sau Gradina in Lancram-Sebes imprejmuita si cu utilitati in fata

ID: 7503

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE PENTRU CASA SAU GRADINA IN LANCRAM-SEBES IMPREJMUITA SI CU UTILITATI IN FATA

INTERMEDIA IMOBILIARA ALBA IULIA

Agencia Imobiliara INTERMEDIA Alba Iulia, va ofera spre vanzare un TEREN intravilan pentru constructia Casei cu gradina in Lancram zone Sebes tereni imprejmuiti si cu utilitati apa si curent in fata.

Terenul este actualizat la zi cu GPS cadastral.

Pentru detalii si vizionari sunati TAIIB+0756 33 44 32

Oferta ID: 7503 Siteul: [www.vanzarialba.ro](#) Agent: Octavian+0756-334432

CARACTERISTICI			
ID oferta	7503	Front Suprafata	11 m.
Cauz	24.900 € negociabil	Sau Data Terenului	0 m²
Teren intravilan	DE VANZARE	Agent	Octavian
Loca tie	Lancram	Coeficient	1x86 %
Zona	Lancram	Actualizati	
Suprafata teren	960 mp (1.2600 decimetri)		

SPECIFICATII

VANZARI • INCHIRII • PROPRITATI • UTILE • DESPRE NOI • CONTACT
0756 334432 0756 334431 0756 334431

Teren intravilan 1350 mp de vanzare Lancram

Georgie Negoiță

0756 334432

DESCRIERE

Terenuri intravilane Lancram

INTERMEDIA Imobiliare Alba Iulia

Agentia imobiliara INTERMED A va ofera spre vanzare teren intravilan in sud-estul de 1350 mp cu descrierea nr. drum de 16 m. Terenul este amplasat in zona cu cale si strada asfaltata si are toate utilitatile.

Pretul este usor negociabil!

Oferta ID: 9738 Siteul: [www.vanzarialba.ro](#) Agent: Georgie Negoiță 0756 334431

CARACTERISTICI

ID oferta	9738	Front Street	16 m.
Pret	33.750 € negociabil	Sau strada teren	16 m.
Terenul intravilan	DE VANZARE	Agent	George
Locație	Lancram	Cu grădina	1500 m²
Zona	Lancram	Actualizare	
Sau strada teren	1350 mp cu descriere nr. drum		

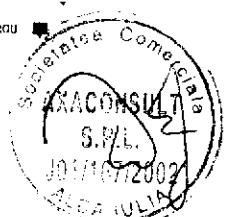
SPECIFICATII

Suprafata teren: 0
Cantitate teren: 0

Compartiment: 0

Compartiment: 0



[illegible]

[illegible]

[illegible]

2 014 untează - vânzare x Sebes-Alba Terenuri x 3 600 m² teren de vânz x 3 249 m² teren de vânz x Sebes

storia.ro/oferta-teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp-Du68X.html

YouTube | Imobiliare Publice | Gmap | Maps | Raportul BAZON | PDF | Rețetă de imprimare | CMC map | 2 camere apartament | Toate marșajele

Imaginați-vă



storia

Razvan Mudrea
Agent Imobiliar
0779 018 833

Trimiteti un mesaj

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

Trimiteti mesajul

Teren De Vânzare în Sebes Zona Mixta, 3600 mp
108 000 € 30 €/m²
Sebes, Alba

Teren de vânzare

3600m²

Tip teren:	altu
Locație:	urbană
Suprafață utilă:	3600 m ²
Dimensiuni:	
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprumuturi:	

Căutați

5°C Cloudy

2 014 untează - vânzare x Sebes-Alba Terenuri x 3 600 m² teren de vânz x 3 249 m² teren de vânz x Sebes

storia.ro/oferta-teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp-Du68X.html

YouTube | Imobiliare Publice | Gmap | Maps | Raportul BAZON | PDF | Rețetă de imprimare | CMC map | 2 camere apartament | Toate marșajele

108 000 € 30 €/m²
Sebes, Alba

Teren de vânzare

3600m²

Tip teren:	altu
Locație:	urbană
Suprafață utilă:	3600 m ²
Dimensiuni:	
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprumuturi:	
Media:	☒ electricitate ☐ gaz ☐ canalizare ☐ apă caldă caldă
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Dimensiuni 36 x 100 metri.

Teren de vânzare în Sebes, zona mixta, în apropierea școlii și a bisericii, în apropierea drumului principal și a drumului de acces la terenul de vânzare.

Amplasat în zona de vânzare de terenuri în Sebes.

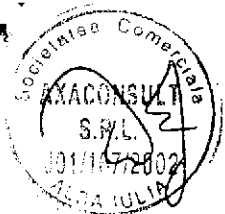
Vezi descrierea

Mai puțin

Trimiteti un mesaj

Trimiteti mesajul

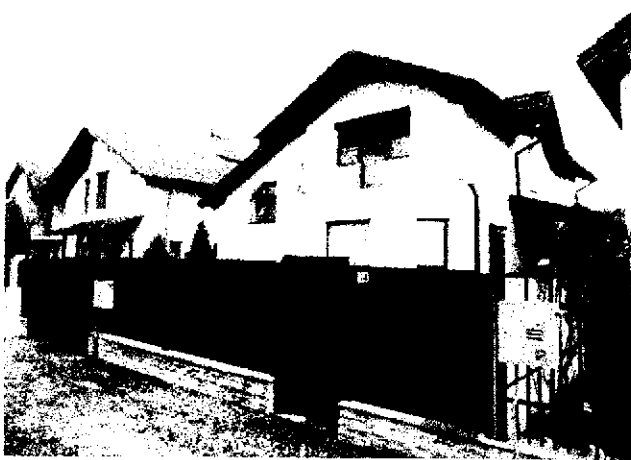
5°C Cloudy



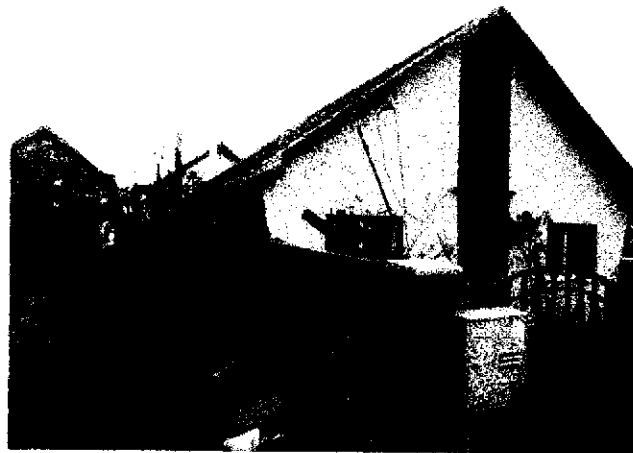
CF 74885



CF 74641



CF 74342



Amplasare în zonă CF 74885

12.088 unread - axaconsul@... x [m] Stama | L&W Kauten bei moe x Imobili.eTerra - Public x +

geoportal.ancp.ro/geoportal/immobile/Harta.html

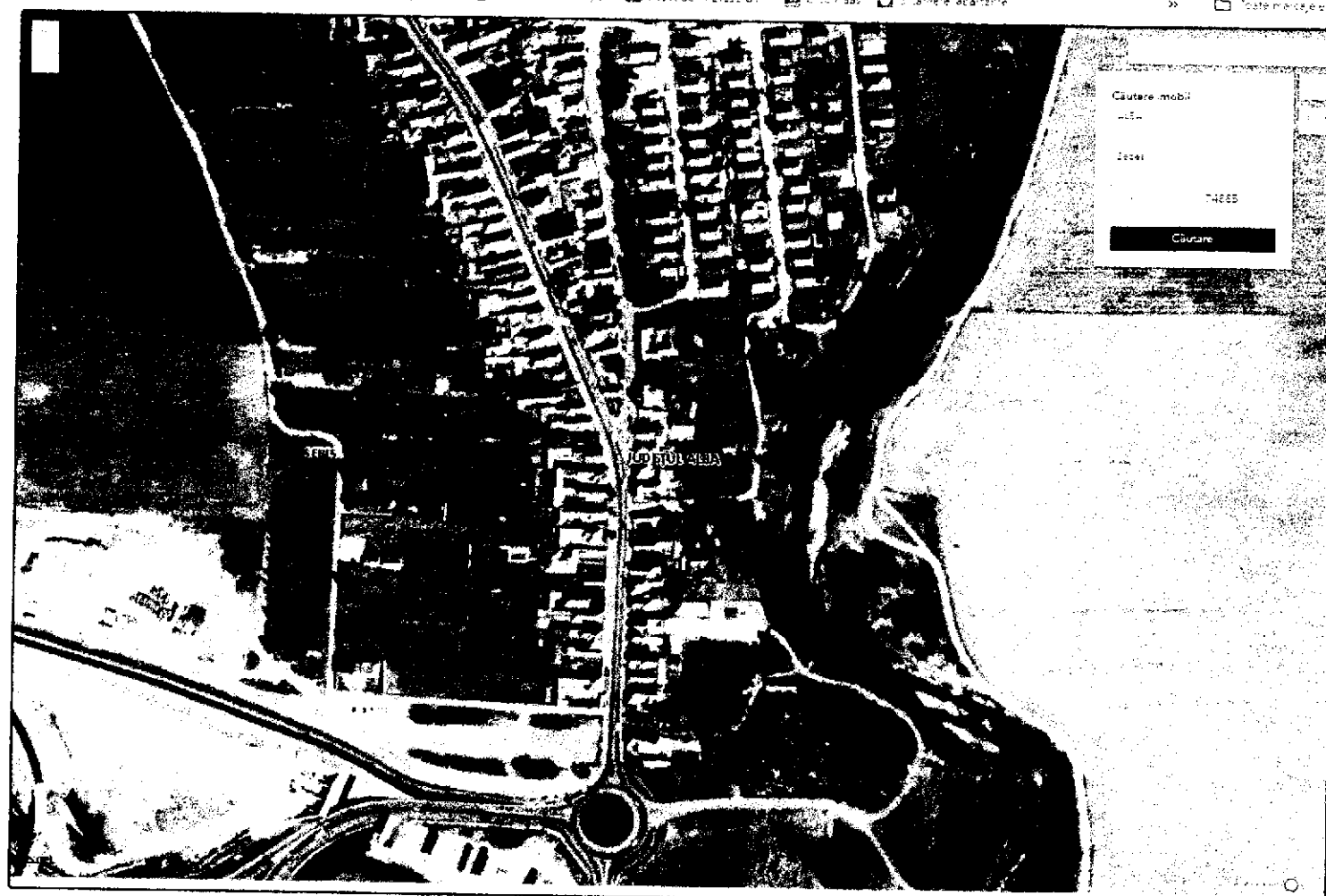
YouTube Imobili.eTerra - Public Dina Maps Raportul BACOTI post Petet de Incesnari CNU Haas 3 camere acantane Toate marce, etc

Cautare mobil
Adresa
Local
74885
Cautare

Amplasare în zonă CF 74885

Cautati

5°C Cloudy ROU



Amplasare în zonă CF 74885

12:09 unread - axaconsult.ro x Scania | JKW kaufen bestmoe x Immo e Terra - Public x +

geoportal.ancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.htm

YouTube Immo e Terra - Public Gma Maps Rantiru, Sm2017.pdf Peret de imprez a... CNL mas 2 camere apartament Toate imaginile

Căutare mobil
+31
Seces
74885
Căutare

Căutați

ROU

An aerial photograph of a residential area with several rows of apartment buildings. A search overlay is visible in the top right corner, and a search bar is at the bottom. The text 'Amplasare în zonă CF 74885' is at the top. The browser tabs and address bar are visible at the top. The bottom of the page shows a search bar and some navigation icons.

Amplasare în zonă CF 74614

2008 unread - axaconsult x Scanio | kixouten psimco x Imobiliare.ro - Public x +

geoportalancpiro-geoportalimobile-Harta.html

YouTube Imobiliare.ro - Public GPRS Maus Racordul EADOTI.pdf Seriale de impresii CVC Haas 3 camere acce-terre

Totale malajee

Cautare imobil

...E...

Selec

74614

Cutare

Cautat

5°C Cloudy

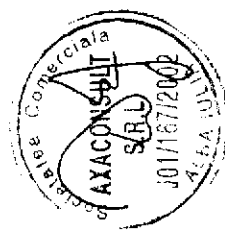
ROU



The screenshot shows a web browser window displaying a map of a residential area. The browser's address bar shows the URL "geoportal.lancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.html". The map shows a grid of buildings and streets. A search overlay is visible on the right side of the map, with the text "Căutare imobil:", "Adresa:", and "Căutare". The Windows taskbar is visible at the bottom of the screen.



Amplasare în zonă CF 75342







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74885 Sebeș

Nr. cerere 20614
Ziua 17
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100174263945



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1708 Lancrăm
Nr. topografic: 3273/80

Adresa: Loc. Lancram, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74885	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	74885-C1	Loc. Lancram, Jud. Alba	S. construita la sol: 90 mp; Casă de locuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2274 / 15/03/2011		
Act Administrativ nr. 107, din 16/06/2005 emis de Primaria Municipiului Sebes (act administrativ nr. 8035/08-03-2011 emis de Primaria Municipiului Sebes, act administrativ nr. 5829/18-02-2011 emis de Primaria Municipiului Sebes, act notarial nr. 1028/08-03-2001 emis de Notar Public Beldean Gheorghe);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GROSU EMILIA, născută DREGHICIU, căsătorită cu 2) GROSU ADRIAN, bun comun	A1.1
20614 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 224, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 78306, din 11/09/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES, CIF:4331201, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1570 / 22/02/2011		
Act Administrativ nr. 98, din 28/02/2006 emis de Consiliul Local SEBEȘ;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuită pe durata existenței construcțiilor 1) DREGHICIU EMILIA	A1



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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
16-10-2024

Data eliberării,

16/10/2024

Asistent Registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74614 Sebeș

Nr. cerere 20613
Ziua 17
Luna 09
Anul 2024
Cod verificare
100176557408



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2649 Lancrăm

Nr. topografic: 3273/65

Adresa: Loc. Lancram, Str RĂULUI, Nr. 34, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74614	300	Împrejmuț cu gard de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	74614-C1	Loc. Lancram, Str RĂULUI, Nr. 34, Jud. Alba	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 89 mp; S. construită desfășurată: 171 mp; Locuință familială; Niveluri: P+M; Anul edificării: 2021; S. constr. la sol: 89 mp; S. constr. desfășurată: 171 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4861 / 15/03/2022		
Act Notarial nr. 945, din 14/03/2022 emis de Beldean Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) FALK ȘTEFAN , și soția 2) FALK CARMEN MARIANA	A1.1
Act Notarial nr. 946, din 14/03/2022 emis de Beldean Gheorghe;		
B7	Se notează interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A. , CIF: 361757	A1.1
20613 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 224, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 78306, din 11/09/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF: 4331201, domeniul privat	A1

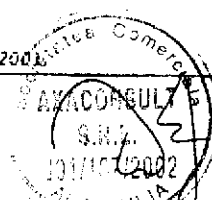
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4861 / 15/03/2022		
Act Notarial nr. 946, din 14/03/2022 emis de Beldean Gheorghe;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 361250 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A. , CIF: 361757	A1.1
11410 / 24/06/2022		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 154/39022, din 17/06/2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durată de 49 de ani 1) FALK ȘTEFAN 2) FALK CARMEN MARIANA	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii Nr. 677/2004

Pagina 1 din 4

Fișă pentru informare online la sepay.ancpl.ro



Formular voluntar 1.1

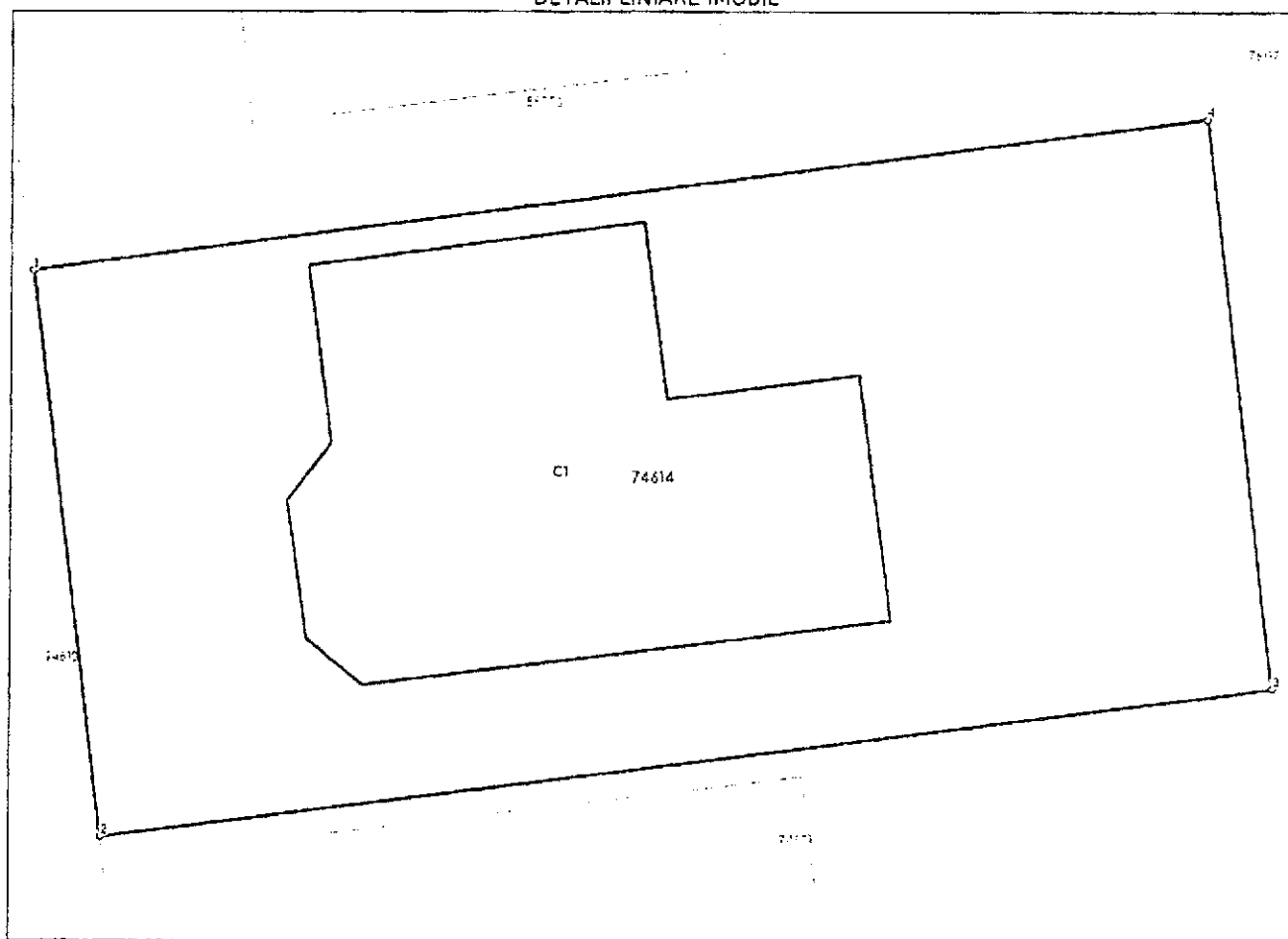
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74614	300	Împrejmuț cu gard de beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	3273/65	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	74614-C1	construcții de locuințe	89	Cu acte	S. construită la sol: 89 mp; S. construită desfășurată: 171 mp; Locuință familială; Niveluri: P+M; Anul edificării: 2021; S. constr. la sol: 89 mp; S. constr. desfășurată: 171 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.03
2	3	24.929
3	4	12.0



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	24.952

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-10-2024

Data eliberării,

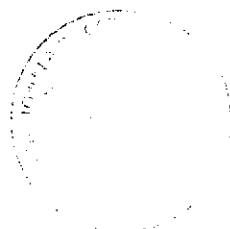
16/10/2024

Asistent Registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafră și semnătură)

Referent,

(parafră și semnătură)





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75342
COPIE

Carte Funciară Nr. 75342 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3674 Lancrăm
Nr. topografic: 3273/24

Adresa: Loc. Lancram, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75342	300	

Construcții

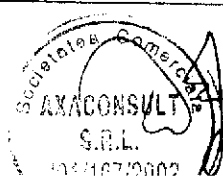
Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75342-C1	Loc. Lancram, Jud. Alba	S. construita la sol: 85 mp; Locuință

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7444 / 16/08/2007		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu naționalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA POLITICĂ LANCRĂM , înch 8/1939 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3674 Lancrăm)</i>	A1 / B-4
5039 / 02/06/2011		
Act Administrativ nr. 34, din 11/03/2008 emis de Primăria Sebeș (act administrativ nr. 16169/19-05-2011 emis de Primăria Sebeș, act administrativ nr. 16170/19-05-2011 emis de Primăria Sebeș);		
B2	Asupra imobilului cu nr. cad. 75342 se notează existența unei construcții cu destinația "Locuință".	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONDREA DAN	A1.1
6905 / 08/08/2011		
Act Administrativ nr. 176, din 28/07/2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș (act administrativ nr. 9914/G/SJ/04-08-2011 emis de Instituția Prefectului - Jud. Alba, act administrativ nr. 26305/03-08-2011 emis de Primăria Municipiului Sebeș);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ , - domeniu privat.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7444 / 16/08/2007		
Hotarare nr. 154-2007 emis de Consiliul Local Sebeș;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚA gratuită pe durata existenței construcțiilor 1) CONDREA DAN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3674 Lancrăm)</i>	A1
8957 / 20/10/2011		
Act Notarial nr. 4252, din 19/10/2011 emis de notar public Beldean Gheorghe;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 14400 EUR și celelalte obligații	A1, A1.1
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.		Pagina 1 din 4



Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	de plată aferente creditului	
	1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	

Documentul este valabil doar în scopul prezentării informațiilor conținute în el și nu poate fi folosit pentru alte scopuri.



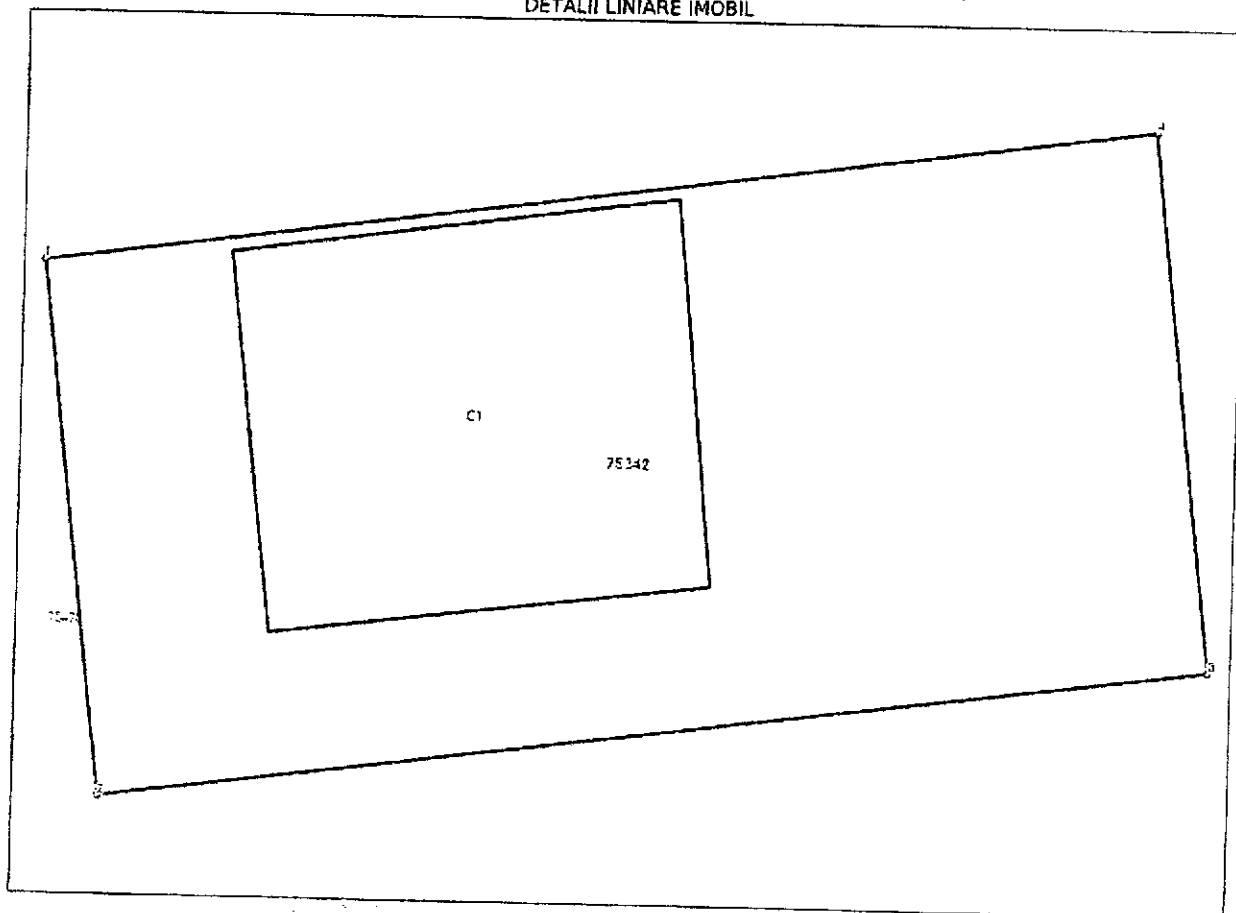
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75342	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	300	-	-	3273/24	loc de casa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75342-C1	construcții de locuințe	85	Cu acte	S. construită la sol. 85 mp; Locuință

Lungime Segmente

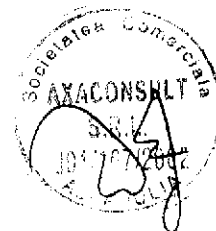
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.999
2	3	25.0
3	4	11.999
4	1	24.999



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

Proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sebeș
nr. 1/2014 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului urbane
pentru anul 2014



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

S.C. AXACONSULT S.R.L.

Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. II, jud. Alba

Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002

Cod Unic de Identificare RO14599040

Autorizație ANEVAR 0235/2025

Tel./Fax. 0258/806135

E-mail: contact@axaconsult.ro



25-67461-PMS Primaria Sebes 23.09.2025

Către,

Primăria Municipiului Sebeș

Referitor la solicitarea dumneavoastră privind evaluarea lotului de teren cu nr. CF 77681 Sebeș, nr. cad. 77681 – curți construcții intravilan = 305 mp situat în Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 17, jud. Alba, menționăm că acesta este similar loturilor de teren evaluate în raportul *terenuri intravilane (3 loturi cu suprafața de 300 mp)* situate în Sebeș-Lancrăm, str. Râului, nr. 4 și nr. 34 și str. Arini nr. 36, jud. Alba, raport întocmit de S.C. Axaconsult S.R.L. în data de 13.12.2024 și facem următoarele precizări:

- piața imobiliară a municipiului Sebeș și împrejurimilor nu a suferit modificări semnificative în perioada de timp scursă de la data evaluării și până în prezent;
- în zonele de amplasare a terenurilor nu au avut loc alunecări de teren sau alte evenimente care să influențeze valoarea imobilului;
- moneda uzuală pe piața imobiliară este moneda unică europeană EURO.

Având în vedere cele enunțate mai sus, considerăm că din punct de vedere al valorii de piață (valoare exprimată în euro) terenul anterior menționat se află în momentul de față la același nivel ca la data raportului din 13.12.2024, respectiv **29,93 euro/mp**, echivalent **151,77 lei/mp** la cursul de 1 euro = 5,0707 lei valabil în data de 12.09.2025:

$$V_{CF. 77681} = 151,77 \text{ lei/mp} \times 305 \text{ mp} = 46.290 \text{ lei, echivalent } 9.129 \text{ euro}$$

Dacă sunt necesare și alte precizări, vă rugăm să nu ezitați a ne contacta.

Vă mulțumim.

Alba Iulia
12.09.2025

Evaluator,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

S.C. AXACONSULT S.R.L.

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 J01/167/2002

Cod Unic de Identificare RO14599040

Autorizație ANEVAR 0235/2025

Tel./Fax. 0258/806135

E-mail: contact@axaconsult.ro



25-67462-PMS Primaria Sebes 23.09.2025

Către,

Primăria Municipiului Sebeș

Referitor la solicitarea dumneavoastră privind valoarea de piață a loturilor de teren intabulate în CF 74885 Sebeș, nr. cad. 74885 – curți construcții intravilan – 300 mp, CF 74614 Sebeș, nr. cad. 74614 – curți construcții intravilan – 300 mp și CF 75342 Sebeș, nr. cad. 75342 – curți construcții intravilan – 300 mp, menționăm că acestea au fost evaluate de către noi în raportul de evaluator din data de 13.12.2024 și facem următoarele precizări:

- piața imobiliară a municipiului Sebeș și împrejurimilor nu a suferit modificări semnificative în perioada de timp scursă de la data evaluării și până în prezent;
- în zonele de amplasare a terenurilor nu au avut loc alunecări de teren sau alte evenimente care să influențeze valoarea imobilului;
- moneda uzuală pe piața imobiliară este moneda unică europeană EURO.

Având în vedere cele enunțate mai sus, considerăm că din punct de vedere al valorii de piață (valoare exprimată în euro) imobilele anterior menționate se află în momentul de față la același nivel ca la data raportului din 13.12.2024, respectiv 29,93 euro/mp, echivalent 151,79 lei/mp la cursul de 1 euro = 5,0716 lei valabil în data de 09.09.2025, respectiv:

$$V_{CF\ 74885} = 151,79\ \text{lei/mp} \times 300\ \text{mp} = 45.537\ \text{lei, echivalent 8.979 euro}$$

$$V_{CF\ 74614} = 151,79\ \text{lei/mp} \times 300\ \text{mp} = 45.537\ \text{lei, echivalent 8.979 euro}$$

$$V_{CF\ 75342} = 151,79\ \text{lei/mp} \times 300\ \text{mp} = 45.537\ \text{lei, echivalent 8.979 euro}$$

Dacă sunt necesare și alte precizări, vă rugăm să nu ezitați a ne contacta.
Vă mulțumim.

Alba Iulia
09.09.2025Evaluator,
Bozdog Dumitru FlaviuPREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAISECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA EUGENA