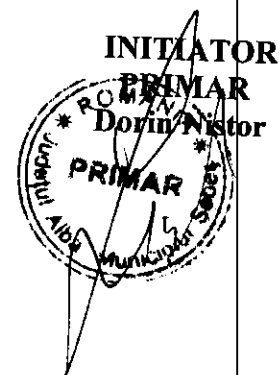
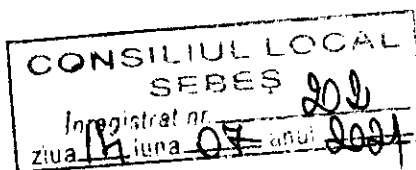


ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
CONSILIUL LOCAL  
PRIMAR



### PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr. 68/2021

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de \_\_\_\_\_;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei;

Văzând:

- Fișă obiect patrimoniu " Spațiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10099;
- C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș;
- H.C.L. nr. 68/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat modificarea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;
- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat BOZDOG Dumitru – Flaviu, 2021;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a Bugetul local al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

Având în vedere raportul de specialitate nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport;

În aplicarea clauzei de la Art. III din Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;

Având în vedere dispozițiile Art. 1777 – 1823 Cod civil, referitoare la materia locațiunii;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În baza art. 196 alin. (1), lit a) din aceeași O.U.G., adoptă prezenta:

**HOTĂRÂRE**

**Art.1.** În considerația Art. 2 și 3 din H.C.L. nr. 68/2021, raportat la prevederile Art. III din Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011, în vederea determinării nivelului chiriei lunare pe perioada prelungirii de la Art. II, Consiliul Local al Municipiului Sebeș își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR BOZDOG Dumitru – Flaviu -2021, respectiv 1.023 lei/lună.

**Art.2.** Nivelul chiriei lunare pe perioada prelungirii, rezultat din Raportul de evaluare însoțit la Art. 1, se va aplica de la data de 01.04.2021 și va face obiectul unui act adițional distinct la Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, și Direcția Venituri.

**Art.4.** 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
- Direcției Venituri
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Patrimoniu și Transport
- COLIBRI TOUR S.R.L. – Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3.

Sebeș, la 14.04.2021

**Avizat ,**  
**SECRETAR GENERAL MUNICIPIU**  
**CRISTINA - ELENA VLAD**



**MUNICIPIUL SEBEȘ  
PRIMAR**

*Nr. 54606/09.07.2021*

**REFERAT DE APROBARE**

**la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. 79719-C1-U1Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr. 68/2021**

Văzând:

- Fișă obiect patrimoniu " Spațiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10099;
- C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș;
- H.C.L. nr. 68/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat modificarea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;
- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat BOZDOG Dumitru – Flaviu, 2021;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a Bugetul local al Municipiului Sebeș;

**În fapt**, prin H.C.L. nr. 11/2011, Consiliul Local al Municipiului Sebeș a aprobat închirierea prin licitație publică a spațiului comercial în suprafață de 36 mp. (nou 38,26 mp.) – domeniu public- situat în Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1. Urmare a finalizării procedurii, contractul de închiriere a fost atribuit COLIBRI TOUR S.R.L. sens în care s-a încheiat Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.

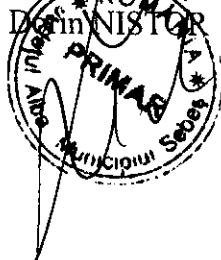
Durata închirierii a fost stabilită la 10 ani, respectiv până în data de 31.03.2021, inclusiv, iar valoarea chiriei la 16,59 lei/mp./lună, cu indexarea anuală în funcție de rata inflației comunicată de I.N.S.

Prin H.C.L. nr. 68/2021 s-a aprobat prelungirea duratei închirierii cu jumătate din durata inițială, respectiv până în data de 31.03.2026, inclusiv. Totodată, s-a hotărât determinarea nivelului chiriei pe baza valorii de piață a spațiului, sens în care s-a aprobat efectuarea unui raport de expertiză care va fi însușit de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Menționez că, valoarea chiriei rezultată din Raportul de evaluare este superioară celei stabilite prin contractul de închiriere inițial.

**Față de cele expuse**, pentru punerea în aplicare a prevederilor Art. 3 și 4 din H.C.L. nr. 68/2021 **am luat inițiativa prezentului proiect de hotărâre**, pe care îl supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

**INIȚIATOR  
PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ**



## MUNICIPIUL SEBEȘ

Compartiment Patrimoniu și Transport

Nr. 56 091 / 16.01.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

**la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. 79719-C1-U1Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr. 68/2021**

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. \_\_\_\_\_/2021, însoțit de Referatul de aprobare al Inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș și de următoarele documente:

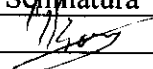
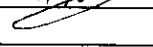
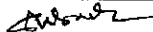
- Fișă obiect patrimoniu ” Spațiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10099;
- C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș;
- H.C.L. nr. 68/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat modificarea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;
- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat BOZDOG Dumitru – Flaviu, 2021;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a Bugetul local al Municipiului Sebeș;
- prin H.C.L. nr. 11/2011, Consiliul Local al Municipiului Sebeș a aprobat închirierea prin licitație publică a spațiului comercial în suprafață de 36 mp. (nou 38,26 mp.) – domeniu public- situat în Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1. Urmare a finalizării procedurii, contractul de închiriere a fost atribuit COLIBRI TOUR S.R.L. sens în care s-a încheiat Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.
- Durata închirierii a fost stabilită la 10 ani, respectiv până în data de 31.03.2021, inclusiv, iar valoarea chiriei la 16,59 lei/mp./lună, cu indexarea anuală în funcție de rata inflației comunicată de I.N.S.
- Prin H.C.L. nr. 68/2021 s-a aprobat prelungirea duratei închirierii cu jumătate din durata inițială, respectiv până în data de 31.03.2026, inclusiv. Totodată, s-a hotărât determinarea nivelului chiriei pe baza valorii de piață a spațiului, sens în care s-a aprobat efectuarea unui raport de expertiză care va fi însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.
- Menționez că, valoarea chiriei rezultată din Raportul de evaluare este superioară celei stabilite prin contractul de închiriere inițial.

Luând în considerație prevederile Art. 3 din H.C.L. nr. 68/2021:

” Prețul închirierii pe perioada prelungirii aprobate la Art. 2 se va determina pe baza unui raport de evaluare, însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș.” prin prezentul proiect de hotărâre se are în vedere însușirea de către deliberativul local a Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR BOZDOG Dumitru – Flaviu sub aspectul determinării (prin metoda valorii de piață) nivelului chiriei lunare practicate - pe perioada de prelungire – în Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.

De precizat este și faptul că, în situația aprobării prezentului proiect de hotărâre, Contractul de închiriere nr. 16/2011 se va modifica sub aspectul chiriei în mod corespunzător, noul nivel al chiriei lunare calculându-se începând cu data de 01.04.2021.

Raportat la cele expuse, coroborat cu aspectul de oportunitate și de legalitate ale inițiativei, propunem, **Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea prezentului proiect de hotărâre.**

Prenume, Nume	Functia publică	Semnatura	Data	Nr.ex.
Avizat Virgil OLTEANU	Arhitect- Șef			
Verificat Felix EKART	Coord. C.P.T.			
Intocmit:Gheorghe BARBU	consilier		.2021	2

**Fisa obiect patrimoniu  
la data**

**02-03-2021**

**Pozitie curenta= Stare: Activ**

<b>Administrator</b>	212.02 COD 198.1 PRIVAT SPATII COMERCIALE		
<b>NrInventar</b>	10099	<b>Grupa</b>	1
<b>Nr Pozitie</b>		<b>Codul de clasificare</b>	1.5.2
<b>Valoare</b>	34,441.00	<b>Data receptie</b>	01-12-1959
<b>Denumirea obiectului de patrimoniu</b> Spatiu comercial M.Viteazu,nr.3, ap.1	<b>Tip obiect patrimoniu</b>	Cladiri	
	<b>Tip obiect</b>		
<b>Apartine de obiect virtual</b> NU	<b>Proprietar</b>	Statul Român	
	<b>Stare\domeniu</b>	Activ-Privat	
<b>Descriere / Comentariu</b>	Reevaluare 2013 constr privat , Prin HCL nr.73/23.04.2015 imobilul a trecut în proprietatea privată a Municipiului Sebeș, CF 79719 - C1 - U1 Sebeș		

**Elemente de identificare**

Elemente identificare = Situat în Sebeș, str.M.Viteazul, nr.3, ap.1, cu S.util=38,26mp, cote părți comune 2232/51298, cote teren 2919/67100, înscris în CF nr.79719 C1-U1,cad.79719 C1-tContractul de închiriere cu SC colibr

**Istoric operatii**

<b>Operatie</b>	<b>Data</b>	<b>Stare</b>	<b>Institutie</b>	<b>Valoare adaugata</b>	<b>Valoare finala</b>
Pozitie curenta= Stare: Activ - Reevaluare	31-12-2019	Activ - Privat	212.02 COD 198.1 PRIVAT SPATII COMERCIALE	-5,359.00	34,441.00
Pozitie istoric= Stare: Activ - Modificare caracteristici	23-04-2015	Activ - Privat	212.02 COD 198.1 PRIVAT SPATII COMERCIALE	0.00	39,800.00
Pozitie istoric= Stare: Activ - Modificare caracteristici	01-12-2013	Activ - Privat	212.02 COD 198.2 PRIVAT SPATII COMERCIALE - PRELUARE SATUL ROMÂN	0.00	39,800.00
Pozitie istoric= Stare: Activ - Reevaluare	01-12-2013	Activ - Privat	212.02 COD 198.2 PRIVAT SPATII COMERCIALE - PRELUARE SATUL ROMÂN	388.00	39,800.00
Pozitie istoric= Stare: Activ - Adaugare	01-12-1959	Activ - Privat	212.02 COD 198.2 PRIVAT SPATII COMERCIALE - PRELUARE SATUL ROMÂN	0.00	39,412.00



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

Nr. cerere **15735**  
Ziua **18**  
Luna **02**  
Anul **2021**

Cod verificare  
100098134741

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719-C1-U1 Sebeș



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sebeș, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, cos de fum, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/6710 0	1 CAMERA

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7561 / 12/06/2015</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 73, din 23/04/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SEBEȘ</b> , - domeniul privat.	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>10764 / 11/08/2014</b>	
Act Administrativ nr. contract de închiriere înregistrat sub nr. 16/10365 la Primăria Municipiului Sebeș, din 29/03/2011 (act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011 înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș);	
Se notează contractul de închiriere, înregistrat sub nr. 16/10365/29.03.2011 la Primăria Municipiului Sebeș și act adițional nr. 1, la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, înregistrat sub nr. C1 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș, încheiat între "Municipiul Sebeș" în calitate de locatar și "SC Colibri Tour SRL" în calitate de locatar, încheiat pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.04.2011.	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sebes, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, cos de fum, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/67100	1 CAMERA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 08:51



Handwritten signature: *MARIANA*

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.68/2021**

**Privind aprobarea modificării Contractului de închiriere - spațiu  
nr.16/10365/29.03.2011**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;  
Întrunit în ședința extraordinară din data de 05.03.2021, ora 09,00;  
Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării Contractului de  
închiriere – spațiu nr. 16/10365/2011;

Văzând:

- Cererea nr. 14359/16.02.2021, formulată de COLIBRI TOUR S.R.L. prin care se solicită  
prelungirea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- Contractul de închiriere închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- H.C.L. nr. 11/2011 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat  
închirierea prin licitație publică deschisă a spațiului comercial în suprafață de 36 mp. aparținând  
domeniului privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3;
- Fișă obiect patrimoniu nr. inv. 10099, la data de 17.02.2021;
- H.C.L. nr. 73/2015 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 121/2014 privind  
apartamentarea imobilului situat administrativ în Sebeș, str. M. Viteau, nr. 3;
- Extras C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș din 18.02.2021 (informativ);
- Act adițional nr. 1 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a  
Bugetul local al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș ,  
nr.17447/25.02.2021;

Având în vedere raportul de specialitate nr.17858/26.02.2021 întocmit de Compartimentul  
Patrimoniu și Transport și raportul de specialitate nr.17774/02.03.2021 al BCJATDA din cadrul  
aparaturii de specialitate al primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.146/2021 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de  
disciplină și avizul nr.147/2021 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din  
cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În aplicarea clauzei de la Art. 9.5 din Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011,  
referitoare la posibilitatea modificării acestuia prin încheierea unui act adițional semnat de părțile  
contractante.

Având în vedere dispozițiile Art. 1777 – 1823 Cod civil, referitoare la materia locațiunii;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind  
Codul Administrativ;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă modificarea Art. 3.1. din Contractul de închiriere - spațiu nr. 16/10365/29.03.2011, care va avea următorul cuprins:

" Art. 3.1. Prezentul contract are o durată de 10 ani, care începe la data de 01.04.2011 și expiră la data de 31.03.2021, cu posibilitate de prelungire, o singură dată, pentru o perioadă de maxim 5 ani."

**Art.2.** Se aprobă prelungirea duratei Contractului de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, începând cu data de 01.04.2021 până în data de 31.03.2026, inclusiv.

**Art.3.** Prețul închirierii pe o perioada de prelungire aprobate la Art.2. se va determina pe baza unui raport de evaluare, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

**Art.4.** În cazul în care nivelul chiriei rezultat în urma evaluării va fi inferior celui prevăzut în contractul inițial, se va aplica nivelul chiriei celei mai mari.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, și Direcția Venituri.

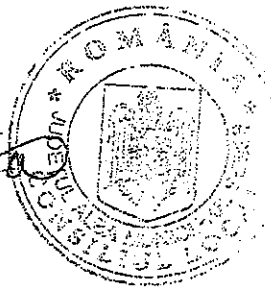
**Art.6.** Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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;
- Direcției Venituri;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Compartimentului Patrimoniu și Transport;
- COLIBRI TOUR S.R.L. – Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Consilier local, BOGDAN ADRIAN

*Bogdan Adrian*



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
VLAD CRISTINA ELENA

*Vlad Cristina Elena*

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
NR. 45/27916/26.03.2021

**ACT ADIȚIONAL Nr. 2  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE – locuință  
nr. 16/10365/29.03.2011**

Părți contractante:

**MUNICIPIUL SEBEȘ**, cu sediul în Sebeș, str.Piața Primăriei nr.1, E mail:secretariat@primariasebes.ro, tel./fax:Rețea Romtelecom:+4 / 0258731318, 731006 /Fax.+4 / 0258734187; Rețea RDS:0358401146, 0358401147, cod fiscal 4331201, reprezentat prin **Primar Dorin NISTOR** în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

Și

**COLIBRI TOUR S.R.L**, cu sediul social în Municipiul Sebeș – localitatea Lancrăm, str. Nouă, nr. 143, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1/857/2003, CUI 15802061, jud. Alba, prin reprezentant legal - administrator **POPOVICI CEZAR IUSTINIAN** în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte;

Având în vedere prevederile art. 9.5. din contractul de închiriere nr. **16/10365/29.03.2011** și prevederile HCL nr. 68/2021 privind aprobarea modificării Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011, părțile contractante au convenit la încheierea actului adițional nr. 2 al prezentului contract.

**Art. I.** Se modifică Art. 3.1 din contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, care va avea următorul cuprins :

**"Art. 3.1. Prezentul contract are o durată de 10 ani, care începe la data de 01.04.2011 și expiră la data de 31.03.2021, cu posibilitate de prelungire, o singură dată, pentru o perioadă de maxim 5 ani."**

**Art. II.** Se prelungește durata Contractului de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011 începând cu data de 01.04.2021 până în data de 31.03.2026.

**Art. III.** Se modifică și se completează Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, în sensul introducerii după art. 4.3. a articolelor 4.4. și 4.5. care vor avea următorul cuprins :


**"Art. 4.4. Prețul închirierii pe perioada prelungirii duratei contractului se va determina pe baza unui raport de evaluare, însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș."**

**"Art. 4.5. În cazul în care nivelul chiriei rezultat în urma evaluării va fi inferior celui prevăzut în contractul inițial, se va aplica nivelul chiriei celei mai mari."**

**Art. IV.** Restul clauzelor rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare originale, astăzi \_\_\_\_\_ data semnării lui.

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
Prin  
**PRIMAR**  
Dorin NISTOR



**LOCATAR**  
**COLIBRI TOUR S.R.L**  
prin  
administrator  
**POPOVICI CEZAR IUSTINIAN**

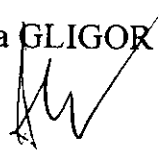
**DIRECȚIA VENITURI**  
Director Executiv, **Carmen Luminița TOMA**



**COMPARTIMENT PATRIMONIU SI TRANSPORT**  
Inspector, Alina Valentina VLAD



**BCJATDA**  
Șef-birou, Delia GLIGOR întocmit, Sergiu VINTILĂ



# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliară „SPAȚIU COMERCIAL”

**Adresa:** Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba

**Proprietar:** Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

**Solicitant:** Municipiul Sebeș

**Destinatar:** Consiliul Local al Municipiului Sebeș

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului*

**- Iulie 2021 -**

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat este un spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, situat la parter în imobil de tip P+E.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este închirierea de către proprietar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- 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 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, este de:

**114.200 lei, echivalent 23.180 euro**

la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil pentru 01.07.2021

Având în vedere cele enumerate în raport, considerăm că valoarea obținabilă a chiriei este de circa:

**V = 1.023 lei/lună echivalent 208 euro/lună**

la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil la 01.07.2021

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valorile menționate nu includ TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA  
01.07.2021

Evaluator:



# CUPRINS

## SINTEZA EVALUĂRII

## CUPRINS

## CERTIFICARE

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea proprietarului
- 1.3 Dreptul de proprietate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului.
- 1.7 Standardele aplicate
- 1.8 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)
- 1.9 Clauza de nepublicare
- 1.10 Responsabilitatea față de terți
- 1.11 Ipoteze ipoteze speciale

### 2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
  - 2.5.1 Abordarea prin comparații
  - 2.5.2 Abordarea prin venit

### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1 Rezultatele evaluării
- 3.2 Opinia evaluatorului
- 3.3 Calculul chiriei

### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul  
Fotografii  
Oferte și surse de informare  
Documente



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, clădire descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este închirierea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR, în vederea extragerii valorii chiriei.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Sebeș**, în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.2 Prezentarea proprietarului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

### 1.3 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – 1 cameră, suprafață utilă 38,26 mp, cote părți comune 2232/51298, cote teren 2919/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 73 din 23.04.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, înch. nr. 7561/12.06.2015.

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

### 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

### 1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 01.07.2021, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspectia proprietatii a fost realizată în 25.06.2021 în prezența reprezentanților chiriașului.

Evaluarea a fost realizată în perioada iunie-iulie 2021. Data evaluării este 01.07.2021.



## 1.6 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9267 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.7 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020:

- 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 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.8 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

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

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- 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 din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: copie extras CF;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Cursul de referință al monedei naționale.
  - Publicații privind piața imobiliara.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.9 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



## 1.10 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

## 1.11 Ipoteze ipoteze speciale

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 client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafața construcției a fost preluată din extrasul CF pus la dispoziție de proprietar;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcției (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.

## 2. EVALUAREA IMOBILULUI

### 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierea acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

**Abordarea prin venit** este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda comparației directe de piață și metoda capitalizării veniturilor.

### 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Construcția evaluată este situată în municipiul Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale. Proprietatea are acces din aleile pietonale din fața imobilului. Zona de amplasare este complet dotată cu utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

Clădirea evaluată este situată la parter în imobil de tip P+E, având suprafața utilă de 38,26 mp. Clădirea este construită anterior anului 1918.

Terenul aferent construcției, în cotă parte de 29,19/671 mp este în proprietatea Statului Român. Principalele date privind finisarea și soluțiile constructive ale construcției sunt următoarele:

- fundații cărămidă piatră și mortar continue sub ziduri;
- structură de rezistență din zidărie portantă de cărămidă;
- planșeu din bolți cărămidă;
- finisaj exterior: tencuieli drișcuite, zugrăveli simple;
- finisaj interior: tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile;
- pardoselile sunt din granit;
- tâmplăria interioară este din MDF;
- tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan;
- instalații și corpuri de iluminat, prize monofazate;
- instalații apă-canal, corpuri sanitare montate la grupul social și oficiu;
- încălzire cu radiatoare din tablă oțel.

Imobilul este într-o stare tehnică foarte bună, dar zugrăvelile exterioare din gangul de acces în curtea imobilului sunt deteriorate.



### 2.3 Cea mai buna utilizare

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

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea 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 buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de proprietate comercială – spațiu comercial. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### 2.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.



Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale, accesul fiind realizat din aleile pietonale din fața imobilului.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților cu destinație comercială, spații de dimensiuni mici, amplasate în zona centrală sau mediană a orașului.

### **Analiza ofertei**

*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 *răritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare – spații comerciale – este la un nivel mediu ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 500-1.000 euro/mp, în funcție de amplasament, dimensiuni, destinație, grad de finisare, etc. Au fost identificate oferte de vânzare, variate ca și dimensiuni, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare, etc.

### **Închirieri**

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a spațiilor comerciale din Sebeș, amplasate în zone similare, din informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese o chirie medie pe metrul pătrat de suprafață utilă de 4-7 euro/mp, prețul variind în funcție de amplasament, dimensiunile imobilului, utilitățile prezente, starea fizică, accesul etc.

### **Analiza cererii**

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

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

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

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

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

La data evaluării cererea de spații comerciale este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

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 imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

### **Echilibrul pieței. Previziuni**

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



Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea stagnării și chiar a scăderii prețurilor la vânzare / cumpărare precum și posibilitatea diminuării chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pieței.

## 2.5 Abordări în evaluare

### 2.5.1 Abordarea prin comparații

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda comparațiilor directe de piață**. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă - termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care exista informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celei de evaluat.

Imobilele comparabile sunt:

Proprietatea A – Spațiu Comercial+Rezidențial situat pe str. 24 Ianuarie, în imobil de tip S+P+E, cu suprafață utilă de 188,71 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul anterior 1918, vitrină 4 m, oferită la vânzare în iunie 2021 la 110.000 euro.

Proprietatea B – Spațiu Comercial situat pe str. Progresului, la parter în imobil P+3, cu suprafață utilă de 227 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul PIF 1970, vitrină mare, oferită la vânzare în iunie 2021 la 165.000 euro.

Proprietatea C – Spațiu Comercial+Anexe situat în zona centrală, la parter în imobil P+1, cu suprafață utilă de 150 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul PIF 1950, vitrină mică, oferită la vânzare în iunie 2021 la 110.000 euro.

Elementul de comparație este mp util de construcție. Valorile de pornire în cadrul grilei de comparație sunt: pentru proprietatea A – 583 euro/mp, pentru proprietatea B – 727 euro/mp, pentru proprietatea C – 733 euro/mp.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos. S-au trecut în revistă elemente de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Mihai Viteazu	str. 24 Ianuarie	str. Progresului	Zona centrală
Data	iun.21	iun.21	iun.21	iun.21
Suprafața (mp)	38,26	188,71	227	150
Preț de vânzare (eur/mp)		583	727	733
Drepturi de propr trans.	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0	0	0
Preț ajustat		583	727	733
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0	0	0
Preț ajustat		583	727	733
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0	0	0
Preț ajustat		583	727	733

Condițiile pieței	iun.21	iun.21-ofertă (-10%)	iun.21-ofertă (-10%)	iun.21-ofertă (-10%)
<i>Ajustări</i>				
<i>Preț ajustat</i>		-58	-73	-73
Localizare	str. Mihai Viteazu	Similar (0%)	Mai slab (10%)	Mai bun (-10%)
<i>Ajustări</i>		0	65	-66
<i>Preț ajustat</i>		525	719	594
Vitrină/suprafață	3 m / 38,26 mp	4 m / 61,06 mp (0%)	vitrina mare / 227 mp (0%)	vitrină mică / 150 mp (5%)
<i>Ajustări</i>		0	0	30
Regim înălțime	Parter	Demisol+Parter+Etaj (5%)	Parter (0%)	Parter (0%)
<i>Ajustări</i>		26	0	0
Anul PIF	Anterior 1918	Similar (0%)	1970 (-15%)	1950 (-10%)
<i>Ajustări</i>		0	-108	-59
Finisaje și stare tehnică	Medii, stare foarte bună	Medii, stare foarte bună (0%)	Medii, stare foarte bună (0%)	Medii, stare foarte bună (0%)
<i>Ajustări</i>		0	0	0
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie (0%)	CT proprie (0%)	CT proprie (0%)
<i>Ajustări</i>		0	0	0
<i>Preț ajustat</i>		551	611	565
Cea mai bună utilizare	Comercială	Comercial-Residențială (10%)	Comercială (0%)	Comercială+Anexe (5%)
<i>Ajustări</i>		55	0	28
<i>Preț ajustat</i>		606	611	593
Ajustare totală netă		23	-116	-140
% ajustări nete		3,95%	-15,96%	-19,10%
Ajustare totală brută		139	246	256
% ajustări brute		23,84%	33,84%	34,92%

În urma aplicării ajustărilor s-a observat că proprietatea A prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al corecțiilor brute. Astfel, valoarea rezultată în urma aplicării acestei metode este: 606 euro/mp x 4,9267 lei/euro x 38,26 mp  $\approx$  114.228 lei.

$$V_{\text{comparații}} = 114.228 \text{ lei, echivalent } 23.185 \text{ euro}$$

### 2.5.2 Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda capitalizării venitului**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății imobiliare, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul realizabil din închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este  $V_p = VNE/c$ , unde:

VNE = venitul net anual realizat din exploatarea proprietății

c = rata de capitalizare

Capitalizarea venitului este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.



### Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații cu caracteristici asemănătoare, din zone comparabile, sunt la un nivel mediu de 4-7 EUR/lună pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă. Pentru spațiul analizat evaluatorul consideră rezonabilă o chirie de 5,4 Euro/mp<sub>utilă</sub>/lună.

▪ Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare, un grad de ocupare de 95% fiind considerat rezonabil având în vedere specificul și amplasarea proprietății imobiliare;

▪ Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute. Cheltuielile luate în considerare sunt cele cu impozitul pe clădiri (1,3% din valoarea prin comparații), cu asigurarea (0,25% din valoarea obținută prin comparații) și managementul (4% din venitul brut efectiv).

### Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de baza deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței imobiliare actuale studiile întreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru proprietăți comerciale din orașe secundare se situează între 8,25-10,25% (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinoc, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 30/2021 publicată de ANEVAR). În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată s-a selectat, în funcție de utilizarea spațiilor și cotațiile pe piețele specifice la un nivel de 8,25%.

### Estimarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor

Detalierea modului de calcul pentru determinarea valorii de randament a imobilului obiect al evaluării este redată în tabelul de calcul anexat prezentului raport („Centralizator valori – abordarea prin venit”).

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor, respectiv:

$$V_{cv} = 113.565 \text{ lei, echivalent } 23.051 \text{ euro}$$

## 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

### 3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:



Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe de piață = **114.228 lei**  
Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda capitalizării venitului = **113.565 lei**

### 3.2. Opinia evaluatorului

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda comparației directe de piață (rotunjită la sute de lei) și anume:

**114.200 lei, echivalent 23.180 euro**  
la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil la 01.07.2021

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea menționată nu include TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

### 3.3 Calculul chiriei

Rata de capitalizare ( $t$ ) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital.

Coefficientul multiplicator  $K$  (inversul ratei de capitalizare) exprimă numărul de ani de profituri nete pe care cumpărătorul este dispus să le plătească. În analiza pieței imobiliare actuale, studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete, pentru spații comerciale, se situează între 8,25-10,25% la nivel național pentru orașe secundare (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 30/2021 publicată de ANEVAR), dar având în vedere specificul zonei de amplasare, caracteristicile proprietății și interesul pentru spații comerciale am considerat rezonabilă o rată de capitalizare de circa 8,25%.

Relația de calcul

$$V_{cb} = K \times V_{nr}$$

- \*  $K$  - coeficient multiplicator  $K=1/t$
- \*  $t$  - rata de capitalizare
- \*  $V_{nr}$  - venitul net anual reproductibil

$$t = 8,25\%, K \cong 12,12$$

În aceste condiții, venitul net anual este de :

$$V_{net\ anual} = 114.200\ lei / 12,12\ ani \cong \mathbf{9.422\ lei/an}$$

Având în vedere cheltuielile aferente proprietarului, respectiv cheltuielile cu impozitul pe clădiri (1,3% din valoarea prin comparații), cu asigurarea (0,25% din valoarea obținută prin comparații) și managementul (4% din venitul brut efectiv), se determină venitul brut efectiv anual:

$$V_{brut\ efectiv\ anual} = 9.422\ lei + (1.485\ lei + 286\ lei + 464\ lei) \cong \mathbf{11.657\ lei/an}$$

Având în vedere un grad de ocupare de 95% venitul brut potențial anual (chiria anuală) este:

$$V_{brut\ potențial\ anual\ (chirie\ anuală)} = 11.657\ lei/an / 95\% \cong \mathbf{12.271\ lei/an}$$

$$V_{brut\ potențial\ lunar\ (chirie\ lunară)} = 12.271\ lei/an / 12\ luni \cong \mathbf{1.023\ lei/lună}$$

$$V_{chirie\ unitară} = 1.023\ lei/lună / 38,26\ mp \cong \mathbf{26,74\ lei/mp/lună\ (echivalent\ 5,43\ euro/mp/lună)}$$



#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Bozdog Dumitru Flaviu** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919.

Adresa: Alba Iulia, str. George Bacovia, nr. 7A, jud. Alba, Tel. 0745-313491

Persoană fizică autorizată BOZDOG DUMITRU FLAVIU, Cod fiscal 20348183

Evaluatorul are o experiență de peste 20 de ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2000 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.

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



# ANEXE

## Comparabila A

Casa+spatiu com. , Ultracentral, langa Primarie  
EUR 110.000

Sebes, str. 24 iulie, nr. 10, jud. Alba



Pappel Brigitte

0740213104  
(numar de contact Locbun.com)

Sebes, Alba

Raportaza anunt

Categorie	Spati comerciale/Broun	Tip anunt	Oferta vanzare
Pret	EUR 110.000	Tip comercial	Spati comerciale
Judet	Alba	Localitate	Sebes
Zona	Ultracentrala		

In municipiul Sebes, str. 24 Ianuarie nr. 10  
 - spatiu comercial cu grup sanitar = 61,06 mp  
 - spatiu locuibil la etaj (toate geamurile spre strada) = 99,09 mp  
 - pivnita la subsol = 28,56 mp  
 - curte si anexe gospodaresti = 224,625 mp  
 - gradina = 385 mp  
 Utilitati: apa canalizare, electricitate

## Comparabila B

165 000 €  
 Exclusiv. Spatiu Comercial De Vanzare In Sebes 227 Mp. Camision 0.



### Prezentare generala

Suprafata construita (mp): 280 mp    Suprafata utila (mp): 227 mp    Tip Locuinta: locuinta noua  
 Tip proprietate: centru comercial    Stare: renovat

### Descriere anunt

Spatiu Comercial de vanzare in Sebes, Zona Piea Dacia.

Spatiu comercial in suprafata utila totala de 227 mp, cu o inaltime de 4,5 m, compus dintr-un open space de aprox 150 mp cu spatiu vitrat de 13,5 mp, o bucatarie, doua toalete, o magazie, un hol. Spatiul este renovat si dispune de parchet, gresie, faienta si geamuri termopan, centrala termica pe gaz si ventilatoare, ideal pentru activitati comerciale sau de prestari servicii.

Pret: 165000 euro negociabil

165 000 €  
569 € / mp

Razvan Hudrea  
0727 018 633

100% Garantie de retur si retur  
 100% Garantie de retur si retur  
 100% Garantie de retur si retur

100% Garantie de retur si retur  
 100% Garantie de retur si retur  
 100% Garantie de retur si retur

Best Invest Imobiliare



0740 648 364

Sebes, Jud. Alba, Str. Lucan Baga, Nr. 90,  
Sebes - Alba (localitate)



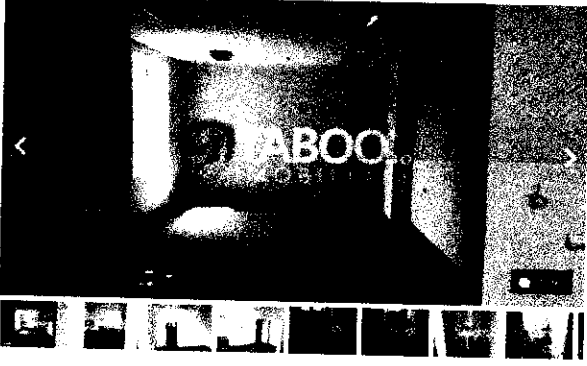
## Comparabila C

**110 000 €** 186 m<sup>2</sup> 9

**Spatiu comercial de vanzare in Sebes zona centrala**

Contact

**110 000 €**  
591 € / m<sup>2</sup>



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 186 m<sup>2</sup>    Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 150.00    Tip locuinta: locuinta noua  
Stare: renovat    Anu constructii: 1980

### Descriere anunt

Agentia imobiliara Taboo va ofera spre vanzare spatiu comercial situat in imediata apropiere a centrului Municipiului Sebes, zona intens circulata atat pe etona, cat si auto. Suprafata acestuia este de 150 mp utili. Proprietatea se afla pe o strada asfaltata, cu deschidere la strada de aproximativ 30 metri liniari. Este compartimentat astfel: 3 camere decomandate, un grup sanitar, camera tehnica, un garaj, in suprafata de 23 mp. Utilitati: gaz, apa, curent, canal. Dotari: gresie, faianta, taraflex, geamuri termopan, usi PVC, tavan fals rigips, vopsele lavabile, instalatii de curent si sanitare noi. Terenul aferent spatiului 230 mp din care curte libera 50 mp. Pretul de vanzare este 110.000 euro+TVA.

TABOO Imobiliare  
0741 111 441

De ce sa alegi agentia imobiliara TABOO.ro?

Online Services S.R.L. (Romania) S.R.L.  
Inchiriere si servicii imobiliare

Trimite mesajul

Reporteaza

Agentie imobiliara

TABOO.ro



0785 822 822

Sos. Abalura Nr.53 Sibiu Sibiu  
(Jocul 0818)

740

## Alte comparabile

**125 000 €** 280 m<sup>2</sup> 9

**Exclusiv. Casa Cu Spatiu Comercial In Sebes, Ultracentral**

Contact

**125 000 €**  
446 € / m<sup>2</sup>



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 280 m<sup>2</sup>    Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 215    Tip locuinta: locuinta utilizata  
Tip proprietate: showroom    Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 464 m<sup>2</sup>    Stare: utilizat

### Descriere anunt

UPDATE 24-02-2021: modificari vanzator  
Best invest: moziarie, vinde in exclusivitate casa cu spatiu comercial in Sebes, ultracentral pe Bdul. Lucian Blaga. Suprafata Totala 464 Mp. Suprafata Utila Totala aprox 215 mp, distribuit astfel:  
Spatiu Comercial cu intrare din Bdul Lucian Blaga in suprafata de aprox 35 mp (se poate prelungi si intru cu restul camerelor), apoi in prelungirea spatiului mai avem inca 4 camere cu acces din curte si o suprafata utila de aprox 115 mp (camere inalte 2.8-3.3 m). Tot cu acces din curte avem un subsol tip orama cu arcade din caramida, in suprafata aproximativa de 65 mp.

Razvan Hudrea  
0727 018 833

De ce sa alegi agentia imobiliara TABOO.ro?

Online Services S.R.L. (Romania) S.R.L.  
Inchiriere si servicii imobiliare

Trimite mesajul

Reporteaza

Agentie imobiliara

Best Invest Imobiliare



740

Sebes Jud. Alba Str. Lucian Blaga Nr.90  
Sebes Abia (locatarul)



**300 000 €** 615 m<sup>2</sup>

**Exclusiv. Spatiu Comercial De Vanzare Sebes 553 Mp. Comision 0**



**Prezentare generala**

Suprafata constructa (m<sup>2</sup>): 615 m<sup>2</sup>    Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 557    Tip Locuinta: locuinta utilizata

Tip proprietate: showroom    Sare: renovat

**Descriere anunt**

Exclusiv. Spatiu comercial de vanzare in Sebes, jud. Alba

Spatiu Comercial in Suprafata Utila Totala de 553 mp, compus dintr-un open space de 380 mp (care poate fi marit usor la 450 mp), megar, spatiu depozitare, bai, vestiare, cu o suprafata vitrata de aprox 30 mp. Spațiul este renovat si dispune de parchet, gresie, fațanță și geamuri termopan, centrala termică de gaz, ideal pentru activități comerciale sau de prestări servicii.

In plus, se mai poate echipa cu un sușor a'fac exact sub spațiul comercial in suprafata utila totala de 515 mp.

**Proprietatea se vinde exclusiv cu preluare de chirias. Comision 0 la cumparare.**

Preț: 300000 euro neg

**Contact**

**300 000 €**  
485 € TVA

**RALPH HUDREA**  
0727 018 833

Comision 0 la cumparare

Online Servicii S.R.L. (Strada) **Imobiliare**

Trimiteti mesajul

Reporteaza

Agente imobiliare

**Best Invest Imobiliare**



**0740 648 364**

Sebes Jud. Alba Str. Lucian Blaga nr.50  
Sebes, Alba Iulia (Jude)

**799 000 €** 1 020 m<sup>2</sup>

**Hala, birouri si apartament de vanzare in Sebes**



**Prezentare generala**

Suprafata constructa (m<sup>2</sup>): 1 020 m<sup>2</sup>    Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 851.00    Tip Locuinta: locuinta noua

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 3 802 m<sup>2</sup>    Anu constructie: 2004

**Descriere anunt**

Agentia imobiliara Taboo va ofera in EXCLUSIVITATE spre vanzare hala metalica, birouri si un apartament de serviciu, spatios, situate in Sebes strada Danu Pavel.

Proprietatea este compartimentata astfel: hala schie et metalic cu inaltimea de 6 m la cornisa, lungimea de 36,5 m, latimea de 15 m, 3 birouri, 2 incaperi pentru depozitare, 3 toalete la parter si un apartament de serviciu format din 5 camere, bucatarie, baie, la etajul urmator sunt birourilor cu geamuri spre hala metalica, baie.

Suprafata totala a terenului este de 3802 mp, imprejmuit partial cu gard din piatra.

Curtea proprietatii este pavata cu pata in partea din fata iar in partea din spate si laterale, drum si platforma din beton.

Destinatia initiala a halei a fost sera pentru plante si fieri dar aceasta poate fi schimbata cu usurinta.

Dotari: toata hala este pavata cu resina sintetica, geamuri termopan, tencuiri decorative, gresie, fațanță, usi de gara, acces birouri in hala, scara interioara din fier forjat, izolatie exteriora.

Utilitati: gaz, curent trifazic, canalizare, puz propriu de apa cu hidrofor.

**Contact**

**799 000 €**  
123 € TVA

**TABOO Imobiliare**  
0741 111 441

Comision 0 la cumparare

Online Servicii S.R.L. (Strada) **Imobiliare**

Trimiteti mesajul

Reporteaza

Agente imobiliare

**TABOO.ro**



**0785 822 822**

Sos. Abale la nr.85 Sibiu Sibiu  
Județul Sibiu

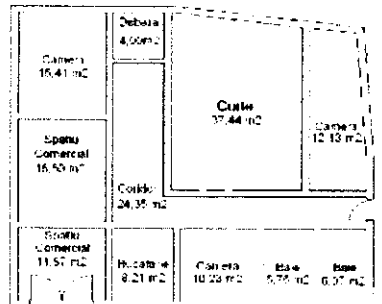




Spatiu comercial-casa=ultracentral

72 000 EUR

0744699466



Mesaj

Adauga Foto

Trimit

Realizata

Visualizat: 261

Raportarea

**Bodea Mariana**

Telefon valabil  
vezi toate anunturile

Urmareste

217

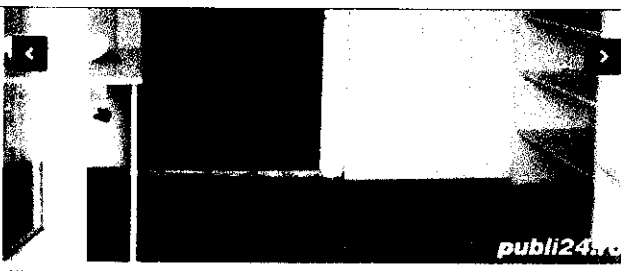


Specificatii

Suprafata utila	120.0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	150.0 m <sup>2</sup>
Numar camere	5	Anul constructiei	1975
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	centrala
Numar niveluri	1	Locuri parcare	1

Distribuie anuntul pe

f S t



117



Specificatii

Suprafata utila	120.0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	150.0 m <sup>2</sup>
Numar camere	5	Anul constructiei	1975
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	centrala
Numar niveluri	1	Locuri parcare	1
Accept schimburi	da		

Descriere

Oportunitate de investitie imobiliara pentru cei care isi doresc sa inceapa o afacere sau sa isi continue activitatea in domeniul comerțului.

Imobilul este situat într-o zonă comercială în apropierea unei străzi principale, ceea ce permite accesul ușor la clienți și furnizori.

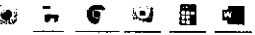
Spatiu comercial cu o suprafață utilă de 120 m<sup>2</sup> și o suprafață totală de 150 m<sup>2</sup>. Este compus din 5 camere, 2 baie, bucatarie, coridor și o curte interioară care poate fi folosită pentru depozitarea marfii sau ca zonă de relaxare pentru clienți.

Locațiunea este pe o stradă mare, curată și bine iluminată. Accesul este ușor și există locuri de parcare pentru clienți și furnizori.

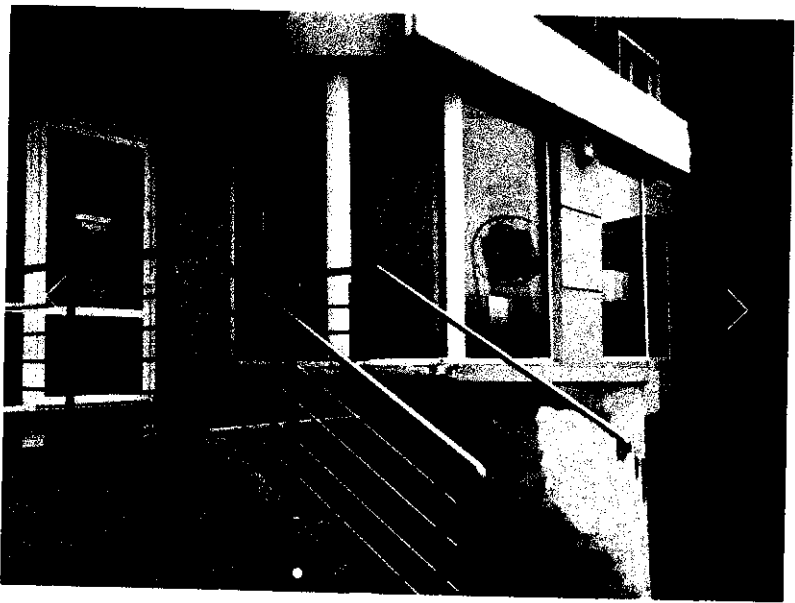
Se pot discuta și variante de schimburi cu apartamente în aceeași zonă.

Numar etaj: 1, numar camere: 5, numar loc de parcare: 1, suprafata utila: 120, suprafata totala: 150, anul constructiei: 1975, Accept schimburi: da

Anunturi recomandate



### Spatiu comercial -Valea Frumoasei



150.000 € **Negociabil!**

Andreea Crison  
SEBES, judet ALBA

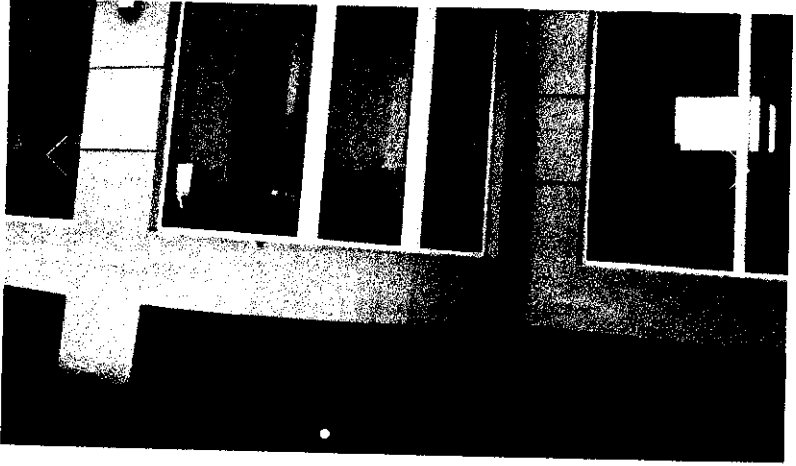
CONTACT

[E-mail](#)  
[Telefon](#)

DETALII ANUNT

[Ami place 0](#) [Distribuie](#)

Titlu Anunt	Articol	Publicat pe
Amant publicat de	Subiectul este	
Comentarii / raspunsuri	Visualizari	



CONTACT

[E-mail](#)  
[Telefon](#)

DETALII ANUNT

[Ami place 0](#) [Distribuie](#)

Titlu Anunt	Articol	Publicat pe
Amant publicat de	Subiectul este	
Comentarii / raspunsuri	Visualizari	

DESCRIERE

este oferit spre vanzare un spatiu comercial situat in Sebes, judet Valea Frumoasei, cu suprafata de 115mc.  
 este situat in zona comerciala din Sebes, in apropierea statiunii de cale ferata si a drumului national nr. 109.  
 este un spatiu comercial modern, cu toate utilitatile necesare si este potrivit pentru activitati comerciale.  
 Pentru mai multe detalii va rugam sa contactati agentul nostru.



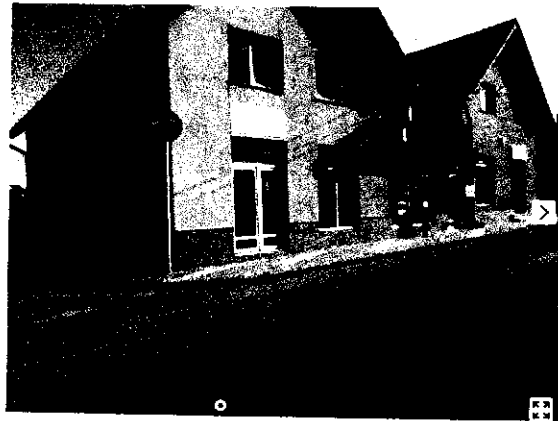
### Centralizator valori - abordarea pe bază de venit

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Chirie lunară (euro/mp)	Venit brut potențial anual (lei/an)	Grad de ocupare	Venit brut efectiv anual (lei/an)	Impozit pe clădiri (1,3% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli asigurare (0,25% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli management 4% din venitul brut efectiv) (lei/an)	Venit net anual (lei/an)	Rată de capitalizare	Valoare estimată metoda capitalizării veniturilor (lei)
1	Spațiu comercial	38,26	5,4	12.215	95%	11.604	1.485	286	464	9.369	8,25%	113.565
	<b>Total</b>			<b>12.215</b>		<b>11.604</b>	<b>1.485</b>	<b>286</b>	<b>464</b>	<b>9.369</b>		<b>113.565</b>



# Comparabile chirii

Browser tabs: (520 unread) - asaconsu, Sebes - Birouri - Spatii co..., Inchinez spatii comercia..., Imobile eTerra - Public..., Scoruri tenis live: rezultate...  
Address: olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-sebes-piata-dacia-IDcu5kg.htm#id#0598ea33a  
List of reading: Lista de lectură



**Vanzator**  
**Catalin**  
Mai multe anunturi ale acestui vânzător  
**0748 143 007** Trimite mesaj

**Localizare**  
Sebes, Alba  
Map showing location in Sebes, Alba.

## Proprietate nouă Inchiriez spațiu comercial în Sebeș, Piața Dacia 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA  
Firma Vânzare Inchiriere Inchiriere Suprafata: 100 m<sup>2</sup>

**Descriere**  
Spatiu se afla in o zona buna, este dotat cu baie proprie, incalzire centrala! Viti in strada, vad foarte bun!

Weather: 33°C Mostly sunny, 18:09, 30.06.2021

Browser tabs: (520 unread), Sebes - Birouri, NOU Spatii co..., Spatii comer..., Inchinez spat..., Imobile eTerra..., Scoruri tenis...  
Address: olx.ro/d/oferta/nou-spatiu-comercial-de-inchiriat-cladire-d-p-2e-m-IDeld9y.htm#id#0598ea33a  
List of reading: Lista de lectură



**Vanzator**  
**MIHAI M**  
Mai multe anunturi ale acestui vânzător  
**074 121 7040** Trimite mesaj

**Localizare**  
Sebes, Alba  
Map showing location in Sebes, Alba.

## Proprietate nouă NOU Spatii Comerciale de Inchiriat Cladire / D + P + 2E + M / 5,05 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA  
Firma Vânzare Inchiriere Inchiriere Suprafata: 1742 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Weather: 33°C Mostly sunny, 18:09, 30.06.2021



**Descriere**

Proponem (P) va propunem spre inchiriere cladire de 5 nivele, finisata a cheie, dotata cu lift de persoane, situata in zona centrala, Sebes - 515800 ALBA Cladirea, inaugurata in 2008 si renovata in 2021, are regim de incalzire D + P + 2E + M, cu un total de 1742 mp utili plus parcare pentru autoturisme si autocare (40 de locuri). Spatiul de inchiriat beneficiaza de acces facil din strada si este usor de gest si accesibil pentru autoturismele care tranziteaza Romania pe Autostrada A1.

**IMPORTANT** Disponibil pentru inchiriere secerat de suprafata utila maxima incepand cu 100mp (ex: Parter sau Parter + Etaj 1). Anuntate etaj e sau chiar birouri si camere

Suprafata utila este distribuita astfel: Demisol (377 mp) compus din sala de conferinte, sala de mese si bucatarie cu vestiar, camera tehnica, depozit; Parter (375 mp) compus din hol de acces, hol - receptie cu lobby, 2 birouri de 100 mp cu bucatarie si bai proprii, o camera pentru server, oficiu pentru curatenie; Etajul 1 (230 mp) este compus din 10 birouri/camere cu baie proprie si balcon, balcoane pe capetele holului si un lobby generos in zona centrala a etajului; Etajul 2 (392 mp) si Etajul 3 (387 mp) au aceasi compartimentare de 13 birouri / camere cu baie proprie, cu balcoane pe capetele holului.

Dotari spatiu de inchiriat cladire: lift de persoane - Parchet, mocheta, granit, gresie - Geamuri termopan - Mobilier - Sistem video de supraveghere - Senzori de fum - Acces prin 5 puncte in cladire - Incalzire in pardoseala pe parter - Ventilatoare/ventilatoare pe cald/rece pe toate nivelurile - Centrala termica de capacitate mare - Hiorani cu coloana pe fiecare etaj, ETC

Utilitati complete: curent electric, apa, gaz, canalizare, TV, internet de mare viteza, telefonie fixa in proprietate!

Oportunitate excelenta de investitie pentru: Policlinica, Centru de Ingerare Persoane Varstnice, Cabinet medical / stomatologic, Centru de Tratament, institutie de Invatamant, Spital, Birouri, Caf, Centru, Sediu Firma, IT, Arhiva, studio, Unitate de Cazare cu regim inchis sau deschis, etc.

Imobilul se preda finisat a cheie, disponibil incepand cu luna Iunie 2021

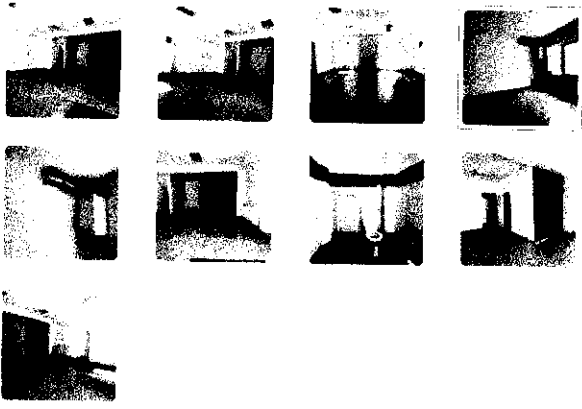
Preturi de a 505 EUR / mp

Cladirea se afla in orasul Sebes, CP 515800, judetul ALBA, la doar 30 de minute de Sibiu, 15 minute de Alba Iulia, 1h30min de Cluj Napoca, 2h30min de Timisoara, cu acces la autostrazi spre toate aceste puncte mentionate.

Pentru mai multe detalii, lasati un mesaj sau sunati a numeru de telefon din anunt. O zi buna in comunicare!

[Tags: Spatiu de inchiriat cladire de inchiriat sebes alba sibiu cluj spatiu clinic stomatologic cabinet medical birou birouri sediu firma it cab centru server studio openspace restaurant cazare azi ingrijire batrani cabi centru medical hunedoara]

**Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes, SU-55 mp**



Pret: 300 Euro Sebes Baza Invest

Caută

Google  
Pagina nu poate încărca corect Google Maps.

**Categorii**

- Citeste Pe Totul - Spatiu comercial: Hale de inchiriat
- Apartamente de inchiriat
- Casa de inchiriat
- Spatiu comercial de inchiriat
- Spatiu comercial de inchiriat

Spatiu comercial de inchiriat in Sebes, aproape de centru pretabil pentru saloane, cabinete, birouri etc.

Suprafata utila 55 mp, compus din 2 incaperi si o baie, cu acces direct din trotuar, dispune de gresie, faianta, centrala termica pe gaz, aparat aer conditionat, zugraveli lavabile, gemuri termopan.

Pret: 300 euro/luna  
Contact: Razvan Hudrea 0727018833




(520 unread) - asx x Sebes - Birou - S. x Spatiu comercial x Inchinez spatiu co x Imobile eTerra - P x Scorul tenis live x +

olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultra-central-vis-a-vis-de-scoala-general-a-nr-2-1De5NVB.html#f0598ea33a

Aplicatii: YouTube Gmail Maps Imobile eTerra - Pu... Raportul BA2017.pdf Reset de impresora

Lista de lectură



**Mihai**  
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

025 873 1936 Trmite mesaj

**Localizare**  
 Sebes, Alba

33°C Mostly sunny 18:08 30.06.2021

**Spatiu comercial ultra central. Vis-a-vis de scoala generala nr. 2**  
 Pretul e negociabil  
**1 500 lei**

PROMOVIAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Varianta inchiriere inchiriere Suprafata zona 49 mp

**Descriere**  
 Spatiu comercial de inchiriat, zona ultra centrala, vis-a-vis de scoala generala nr. 2, Sebes. Fostul PAPA BUN. Contact preferat pe telefon.


12.06.2021 12:06:21

(520 unread) - exaconsu x Sebes - Birou - Spatiu co x Inchiriere spatiu pentru x Imobile eTerra - Public x Scorul tenis live: rezultat x +

olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-pentru-servicii-birouri-sebes-ultra-central-1QF0wJ.html?isPraviewActive=0&sliderIndex=0

Aplicatii: YouTube Gmail Maps Imobile eTerra - Pu... Raportul BA2017.pdf Reset de impresora

Lista de lectură



**Catalin**  
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 477 0539 Trmite mesaj

**Localizare**  
 Sebes, Alba

34°C Mostly sunny 18:01 30.06.2021

**Închiriere spațiu pentru servicii / birouri Sebes ultracentral**  
**500 €**

PROMOVIAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Varianta inchiriere inchiriere Suprafata zona 60 mp

**Descriere**  
 Inchiriere spatiu pentru servicii / birouri in Sebes ultracentral pe bulevardul Lucian Blaga. Super finisat, toate utilitățile. 2 băi, centrală termică, aer condiționat.

12.06.2021 12:06:21



# Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes 100 Mp



Pret: 650 Euro Sebes Best Invest

Caută



Categorii  
Comerciu, servicii - Spatiu comercial/ Hale de inchiriat  
Apartamente de inchiriat  
Case de inchiriat  
Garaje cu de inchiriat  
Spatii comerciale / Hale de inchiriat

## Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes

Suprafata Utila 100 Mp, compartimentat astfel  
-un spatiu de 28 mp, cu vitrina si acces din trotuar, un hol cu baie de 16 mp, 2 spatii unite, stl crama in suprafata de 56 mp, cu acces separat si acces din hol sau spatiul de la trotuar. Dispune de gresie, faianta, usi acces si geamuri termopan, centrala termica si calorifere  
Se poate inchiria si o suprafata mai mica

Pret: 650 euro/luna  
Razvan Hudrea 0727018833



074 476 5061 Trimite mesaj

Localizare

Sebes, Alba

## Spatiu comercial de inchiriat in Sebes, zona centrala

700 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoane fizice | Vanzare inchiriere inchiriere | Suprafata utila 100 mp

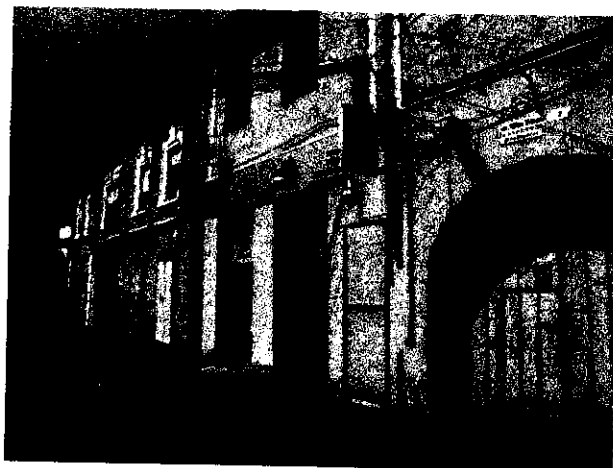
### Descriere

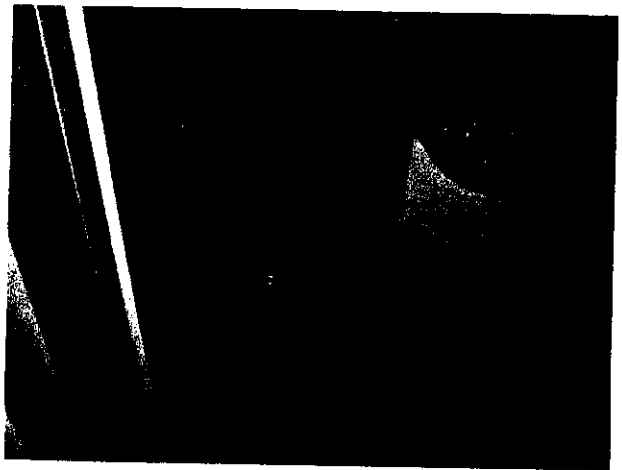
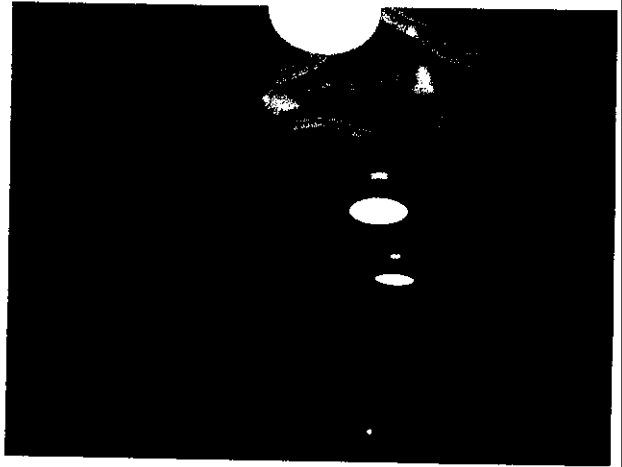
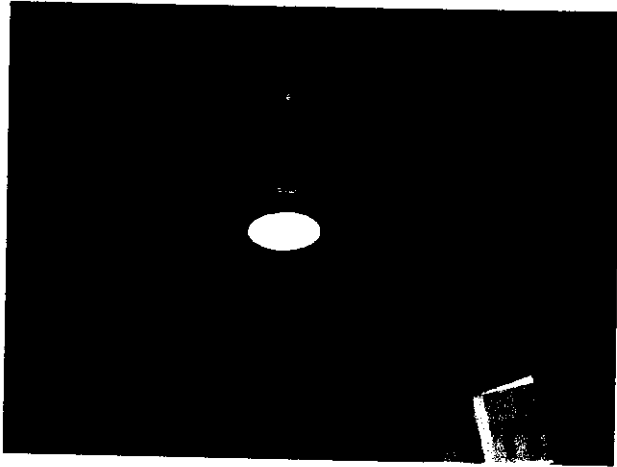
Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes

Suprafata Utila 100 Mp, compartimentat astfel  
-un spatiu de 28 mp, cu vitrina si acces din trotuar, un hol cu baie de 16 mp, 2 spatii unite, stl crama in suprafata de 56 mp, cu acces separat si acces din hol sau spatiul de la trotuar. Dispune de gresie, faianta, usi acces si geamuri termopan, centrala termica si calorifere

Pret: 700 euro/luna  
Sebes Jud. Alba







Termini și condiții de utilizare



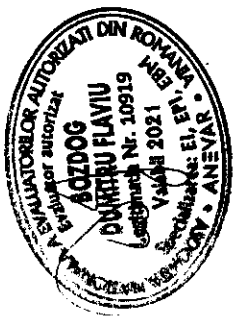
Localizare rapida  
Eteral

Centrare imobil  
Județ ALBA  
Cămin SEBEN  
Numele cadastral  
79719

Cămin imobil

Selectare fundal


Strat imobile





**Localizare rapida**

**Cantare imobil**  
 Judet: ALBA  
 CAT: Săpoca  
 Numar cadastral: 759718

**Selectare fundal**

Ortodox 2003	Ortodox 2005	Ortodox 2007	Ortodox 2009	Ortodox 2011	Ortodox 2013	Ortodox 2015	Ortodox 2017

**Strat imobile**





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719-C1-U1 Sebeș

Nr. cerere 15735  
Ziua 18  
Luna 02  
Anul 2021  
Cod verificare  
100098134742



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sebeș, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, cos de fum, holuri, pod, scara de acces.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/6710 0	1 CAMERA

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7561 / 12/06/2015</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 73, din 23/04/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ, - domeniul privat.	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>10764 / 11/08/2014</b>	
Act Administrativ nr. contract de închiriere înregistrat sub nr. 16/10365 la Primăria Municipiului Sebeș, din 29/03/2011 (act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011 înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș);	
Se notează contractul de închiriere, înregistrat sub nr. 16/10365/29.03.2011 la Primăria Municipiului Sebeș și act adițional nr. 1, la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș, încheiat între "Municipiul Sebeș" în calitate de locatar și "SC Colibri Tour SRL" în calitate de locatar, încheiat pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.04.2011.	A1
C1	



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sebes, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scarii, cos de fum, holuri, pod, scara de acces,

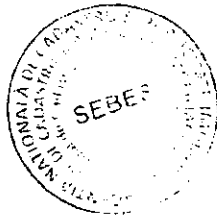
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/67100	1 CAMERA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 08:51



ANCIANA





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

Nr. cerere **15735**  
Ziua **18**  
Luna **02**  
Anul **2021**

Cod verificare  
**100098134742**



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719 Sebeș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79719	671	Construcția C1 înscrisă în CF 79719-C1:

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5133 / 08/04/2014</b> Decizie nr. 4375-446 emis de Comitetul Executiv de naționalizare Sebeș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) <b>STATUL ROMÂN</b> OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959; poziție transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

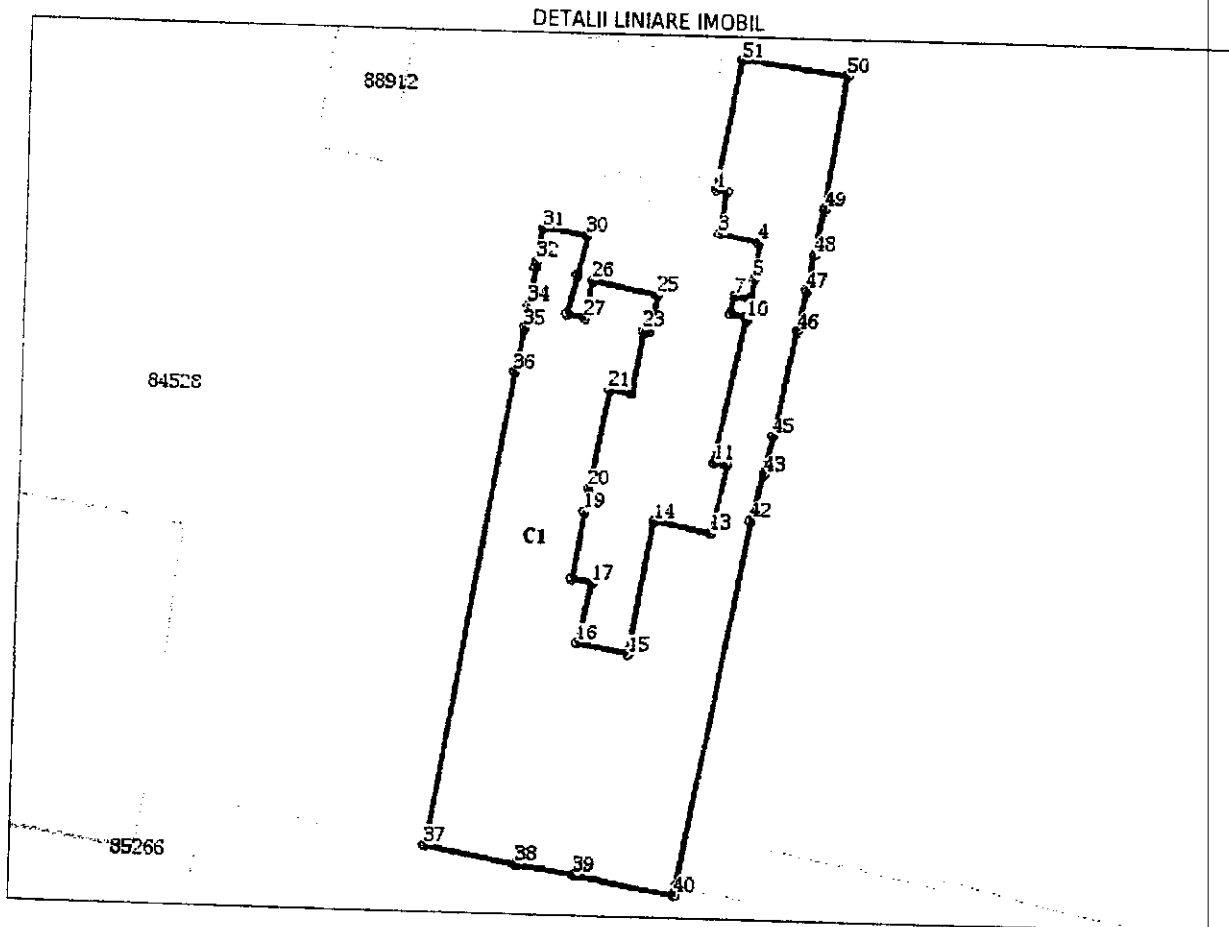


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79719	671	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



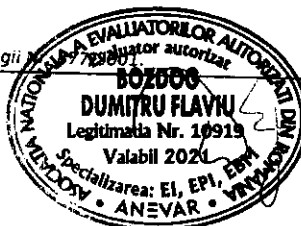
**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	671	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.798	2	3	2.96	3	4	2.755
4	5	2.445	5	6	1.382	6	7	1.074
7	8	1.18	8	9	1.114	9	10	0.185
10	11	10.154	11	12	0.901	12	13	4.788
13	14	3.953	14	15	9.111	15	16	3.583
16	17	4.19	17	18	1.46	18	19	4.542
19	20	1.62	20	21	7.049	21	22	1.55



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.45	23	24	0.37	24	25	2.505
25	26	4.518	26	27	2.56	27	28	1.289
28	29	2.692	29	30	2.686	30	31	3.089
31	32	2.23	32	33	0.448	33	34	2.52
34	35	1.55	35	36	3.135	36	37	38.124
37	38	6.347	38	39	4.061	39	40	6.937
40	41	0.63	41	42	25.529	42	43	3.35
43	44	0.557	44	45	2.135	45	46	7.477
46	47	2.747	47	48	2.444	48	49	3.183
49	50	9.355	50	51	7.199	51	1	9.12

\*\* 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.

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

Data și ora generării,

18/02/2021, 08:51



*[Handwritten signature]*



**Evaluator Bozdog Dumitru Flaviu**

Alba Iulia, str. George Bacovia, nr. 7A, jud. Alba

Legitimație ANEVAR 10919

Tel./Fax. 0258/806135

E-mail: [contact@axaconsult.ro](mailto:contact@axaconsult.ro)

Către,

**MUNICIPIUL SEBEȘ**

**Compartimentul Patrimoniu și transport**

Referitor la solicitarea dumneavoastră privind necesitatea publicării datelor din raportul de evaluare a imobilului „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, vă comunicăm că suntem de acord cu publicarea tuturor datelor prezente în raportul de evaluare anterior menționat, în vederea însușirii acestuia de către CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ și a realizării oricăror operațiuni impuse de normele legale în vigoare pentru realizarea scopului evaluării (*închirierea de către proprietar*).

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

Vă mulțumim.

Alba Iulia

20.07.2021

Evaluator,

Bozdog Dumitru Flaviu



ROMANIA  
JUDETUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
PRIMAR

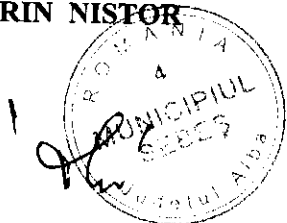
NR. 55850/15.07.2021

CĂTRE,  
DIRECȚIA VENITURI

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin. 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 202/ 2021, inițiat de Primarul Municipiului Sebeș

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMAR MUNICIPIUL SEBEȘ  
DORIN NISTOR



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ  
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Funcția publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Rotaru Angela	Consilier juridic		14.07.2021	2



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

Nr.55850/202/19.07.2021

### **Raport de specialitate**

**La Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului „Spațiu Comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu nr.3, ap.1, identificat în C.F.79719-C1-U1 Sebeș, nr.cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr.68/2021**

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Sebeș nr.202/14.07.2021, privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului „Spațiu Comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu nr.3, ap.1, identificat în C.F.79719-C1-U1 Sebeș, nr.cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr.68/2021, precum și Referatul de aprobare nr.54606/09.07.2021.

Analizând Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu si transport din cadrul aparatului de specialitate al Primarului cu nr.56091/16.07.2021 , prin care se propune aprobarea proiectului,

În ceea ce privește prevederile art.2 al proiectului referitor la chiria lunară, într-adevăr valoarea chiriei rezultată din Raportul de evaluare este superioară celei stabilite prin contractul de închiriere nr.16/10365/29.03.2011, însă propunem nivelul maxim propus de evaluator.

**Luând în considerare și aspectul că sunt îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către bugetul local generate de contractul mai sus-mentionat și că toate celelalte acte normative aplicabile invocate sunt respectate;**

Față de cele arătate mai sus, propun aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș a proiectului de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Sebeș.

Director executiv- Direcția venituri  
Toma Luminita Carmen

Întocmit,  
Tăriță Luminița Elena

Sebeș, 19.07.2021

ROMANIA  
JUDETUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
PRIMAR

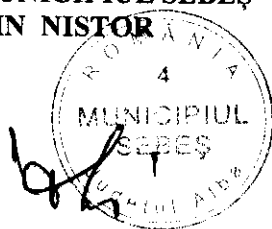
NR. 55853/15.07.2021

CĂTRE,  
B.C.J.A.T.D.A

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin. 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 202/2021, inițiat de Primarul Municipiului Sebeș

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMAR MUNICIPIUL SEBEȘ  
DORIN NISTOR



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ  
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Rotaru Angela	Consilier juridic		14.07.2021	2

## MUNICIPIUL SEBEȘ

Serviciul Cheltuieli și Resurse Umane

Biroul Contencios, Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă

Nr.55853/22.07.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. 79719-C1-U1Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr. 68/2021

Elaborat în temeiul art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. 202/14.07.2021, însoțit de Referatul de aprobare al inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș nr. 54606/09.07.2021;

Văzând actele care au stat la baza Proiectului de hotărâre, respectiv:

- Fișă obiect patrimoniu " Spațiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10099;

- C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș;

- H.C.L. nr. 68/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat modificarea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;

- Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;

- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat BOZDOG Dumitru – Flaviu, 2021;

- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a Bugetul local al Municipiului Sebeș;

Tinând cont de prevederile :

- Art. III din Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;

- Art. 1777 – 1823 Cod civil, referitoare la materia locațiunii;

. Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

**În fapt**, prin H.C.L. nr. 11/2011, Consiliul Local al Municipiului Sebeș a aprobat închirierea prin licitație publică a spațiului comercial în suprafață de 36 mp. (nou 38,26 mp.) – domeniu public- situat în Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 1. Urmare a finalizării procedurii, contractul de închiriere a fost atribuit COLIBRI TOUR S.R.L. sens în care s-a încheiat Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.

Durata închirierii a fost stabilită la 10 ani, respectiv până în data de 31.03.2021, inclusiv, iar valoarea chiriei la 16,59 lei/mp./lună, cu indexarea anuală în funcție de rata inflației comunicată de I.N.S.

Prin H.C.L. nr. 68/2021 s-a aprobat prelungirea duratei închirierii cu jumătate din durata inițială, respectiv până în data de 31.03.2026, inclusiv. Totodată, s-a hotărât în art. 3 ca determinarea nivelului chiriei pe baza unui raport de evaluare ce se va însuși de către Consiliul local al Municipiului Sebeș, sens în care s-a aprobat efectuarea unui raport de expertiză .

Raportul de evaluare s-a întocmit de către expert atestat ANEVAR Bozdog Dumitru Flaviu.

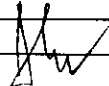
În Sinteza evaluării din Raportul de evaluare întocmit , expertul a considerat că valoarea chiriei este de 1023 lei / lună, valoare care sete superioară celei stabilite prin contractul de închiriere inițial. HCL 209/2020., iar potrivit art. 4.5. din contract în cazul în care nivelul chiriei rezultat în urma evaluării va fi inferior celui prevăzut în contractul inițial., se va aplica nivelul chiriei celei mai mari.

Potrivit art. 2 din Proiectul de hotărâre nivelul chiriei se va alica începând cu data de 01.04.2021 , așa cum s-a dispus prin art 3 din HCL nr. 68/2021.

Spațiul care face obiectul contractului de închiriere aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, motiv pentru care suni incidente prevederile din Codul civil privitoare la locațiune, respectiv cele ale art. 1777 și art. 1780 din Codul civil.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit b) potrivit cărora consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Față de cele expuse, propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea prezentului proiect de hotărâre.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr.ex.
Avizat:.....				
Verificat:.....				
Intocmit:Gligor Delia	Sef birou		22.07.2021	2