

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

**HOTĂRÂREA NR.81/2024**

**Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului/teren în suprafață măsurată de 158 mp. situat în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F. N. jud. Alba, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia prin licitație publică**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.03.2024, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului/teren în suprafață măsurată de 158 mp. situat în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F. N. jud. Alba, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia prin licitație publică;

Văzând:

- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar 81032229 (domeniul privat);
- Extras C.F. nr. 96015 - Sebeș, nr. cad. 96015 (de informare);
- Hotărârea nr. 417/2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a două terenuri în suprafață de 97 mp. și respectiv, de 158 mp. aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L., teren în suprafață de 158 mp. aparținând Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, FN, jud. Alba;
- Referatul de aprobare nr.18922/18.03.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș;

Având în vedere raportul de specialitate nr.18973/18.03.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociației de Proprietari, raportul de specialitate nr.19147/21.03.2024 al Biroului Contencios Juridic Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, raportul de specialitate nr.19194/20.03.2024 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.19190/19.03.2024 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

- Certificatul de urbanism nr.96/28.02.2024;

Având avizul nr.236/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.251/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile:

În temeiul Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere Art. 354 și Art. 355 Codul Administrativ;  
Respectând prevederile Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 - 346, coroborat  
cu Art. 310 - 311 Codul Administrativ;  
Art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;  
În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul  
administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilului „TEREN – 158 mp.”, imobil situat în intravilanul U.A.T. Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F. N., jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96015 - Sebeș, nr. cad. 96015, nr. de inventar 81032229, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, în vederea stabilirii prețului de piață și a vânzării acestuia prin procedură de licitație publică, conform Anexei I, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului „TEREN – 158 mp.”, situat în intravilan Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F. N., jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96015 - Sebeș nr. cad. 96015, cu nr. de inventar 81032229, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș de la valoarea de 0,10 lei la valoarea de 15.200 lei - valoare determinată de expert evaluator.

**Art.3** Inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș se modifică în mod corespunzător.

**Art.4** Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilul - teren intravilan în suprafață măsurată de 158 mp. situate administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, strada Valea Sebeșului, F. N., județul Alba, domeniul privat al Municipiului Sebeș, în C.F. nr. 96015 - Sebeș, nr. cad. 96015, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.5** Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat în Documentațiile de atribuire aprobată la Art. 4.

**Art.6** Prețul minim de pornire a licitației pentru terenul în suprafață de 158 mp. este de 16.000 lei, la valoarea adjudecată se adaugă cota TVA în cuantum de 19%, total valoare cu TVA 19.040 lei.

**Art.7** Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art. 4, în următoarea componență:

- 1) - Lupu Ovidiu.....(consilier local).....Președinte;
  - 2) - Milea Aurel.....(funcționar public).....membru;
  - 3) - Fulea Codruța.....(funcționar public).....membru;
  - 4) - Ekart Felix.....(funcționar public).....membru;
  - 5) - Costea Mihai.....(funcționar public).....membru;
- Secretar comisie.....Lazăr Maria

Membri supleanți:

- 1) - Alisie Crina.....(consilier local);
  - 2) - Bunea Ionel.....(funcționar public);
  - 3) - Decean Cristina .....(funcționar public);
  - 4) - Oltean Mirela .....(funcționar public);
  - 5) - Bișboacă Vasile .....(funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă).....Țîmpea Georgeta

**Art.8** Se constituie Comisia de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art. 4, în următoarea componență:

- 1) - Șerbănescu Radu..... (consilier local).....Președinte;
  - 2) - Gligor Delia.....(funcționar public).....membru;
  - 3) - Barbu Claudiu.....(funcționar public).....membru;
  - 4) - Avram Maria.....(funcționar public).....membru;
  - 5) - Mihălțan Ioan.....(funcționar public).....membru;
- Secretar comisie.....Oaidă Karmen

Membri supleanți:

- 1) - Rodean Ioan.....(consilier local);
  - 2) - Ilea Monica.....(funcționar public);
  - 3) - Vlad Alina.....(funcționar public);
  - 4) - Poloșan Iulia.....(funcționar public);
  - 5) - Miron Cosmin.....(funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă).....Barbu Gheorghe

**Art.9** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspund Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari și persoanele nominalizate la Art. 7 și Art. 8.

**Art.10** 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;
- Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;

- Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane;
- Persoanelor nominalizate la Art. 7 și la Art. 8 din prezenta hotărâre.

Sebeș la 28.03.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier local, Popa Dumitru Emil



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș**  
**VLAD CRISTINA ELENA**

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

158 mp.

**RAPORT DE EVALUARE  
TEREN INTRAVILAN**

**CF 96015 Sebeș**

mun. Sebeș, loc. Petrești,  
str. Valea Sebeșului, jud. Alba

**Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat**

**FEBRUARIE 2024**

## **Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ**

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 96015 Sebeș, nr. cad. 96015 – curți construcții intravilan – 158 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul vânzării de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face din str. Valea Sebeșului, drum asfaltat.

Terenul este situat în într-o zonă mixtă, cu proprietăți industriale, administrative sau chiar comerciale, dar și cu case de locuit de tip unifamilial. În prezent zona este în dezvoltare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspecția a fost efectuată în data de 31.01.2024 din partea proprietarului terenului fiind prezent dl. Ekart Felix.

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

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

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 5 februarie 2024 o valoare de piață de:

**V = 15.200 lei (cincisprezecemiidouășutelei)**

echivalent **3.057 euro** la cursul de 1 euro = 4,9728 lei valabil în 05.02.2024

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

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

ALBA IULIA

05.02.2024

Evaluator:

## CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



## CUPRINS

### **1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

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

### **2. PREZENTAREA DATELOR**

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

### **3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

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

### **4. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

### **ANEXE**

# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinat).
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida sau realiza documentații topografice sau certificări de suprafețe. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

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

## 1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 158 mp cu front la drum de 32,62 m, dar o adâncime redusă situată în plaja 4,85-5,71 m. Terenul este plan, are formă regulată și este situat pe marginea DN 67C între acesta și imobilul întabulat în CF 75919 (proprietate de tip industrial). Acesta este condiționat de restricții de construire cauzate atât de frontul la un drum național cât și de faptul că lotul este îngust, interpus între DN 67C și o proprietate privată, proprietarul lotului vecin fiind singurul cumpărător probabil.

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

## 1.4. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

## 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.6. Data evaluării

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

Evaluarea a fost realizată în perioada ianuarie-februarie 2024, data inspecției fiind 31.01.2024, iar data efectivă a stabilirii valorii 05.02.2024.

## 1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9728 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

## 1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 31.01.2024, din partea proprietarului terenului fiind prezent dl. Ekart Felix. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

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

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

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

## 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

### 1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

### 1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății

#### 2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 158 mp cu front la drum de 32,62 m, dar o adâncime redusă situată în plaja 4,85-5,71 m. Terenul este plan, are formă regulată și este situat pe marginea DN 67C între acesta și imobilul intabulat în CF 75919 (proprietate de tip industrial). Acesta este condiționat de restricții de construire cauzate atât de frontul la un drum național cât și de faptul că lotul este îngust, interpus între DN 67C și o proprietate privată, proprietarul lotului vecin fiind singurul cumpărător probabil.

#### 2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Valea Sebeșului, drum modernizat cu asfalt.

#### 2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

#### 2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 96015 Sebeș, nr. cad. 96015 – curți construcții intravilan – 158 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 263 din 29.09.2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 66519 din 03.10.2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 67462 din 05.10.2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 31224/22.11.2023.

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

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

#### 2.1.5. Prezentarea clientului

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

### 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii

condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

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

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor rezidențial intravilane amplasate în zonele periferice sau mediane ale municipiului Sebeș.

### 2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

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

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

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- administrația locală;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este neelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a condus către un număr redus de tranzacții efectuate, valorile posibil de obținut fiind de multe ori greu de estimat în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

### 2.2.3. Analiza cererii solvabile

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

Pentru că pe o 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 15-35 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depășesc 35 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri ofertate la sub 15 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități mai reduse de dezvoltare.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

#### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

- permisibilă legal – zona de amplasare este una mixtă industrial-comercială, în zonă fiind edificate construcții industriale, administrative sau chiar comerciale, dar și case de locuit de tip unifamilial;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă ar permite edificarea unor construcții industriale, rezidențiale sau chiar comerciale pe o parte a terenului din cauza restricțiilor de construire impuse de rețelele de utilități și vecinătatea albiei râului Sebeș și a DN 67C;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții industriale sau comerciale;

- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea mixtă industrial-comercială este cea mai favorabilă.

### 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

#### 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Metode de evaluare a terenului

#### 3.3.1. Metoda comparației directe

*Terenul de evaluat* este are suprafața de 158 mp, cu front la drum de 32,62 m, amplasat în zona periferică a localității Petrești, are formă regulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la limita de proprietate), accesul fiind posibil direct din DN 67C (drum asfaltat).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești	Sebeș-Petrești	Sebeș-Petrești	Săsciori
Data	feb.24	feb.24	feb.24	dec.23
Suprafața (mp)	158	2.040	453	2.700
Preț de vânzare (eur/mp)		35	24,28	30
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		35,00	24,28	30,00
Restricții legale	Neconstruibil, dar cu potențial de alipire la parcelele vecine	Nu sunt (-20%)	Nu sunt (-20%)	Nu sunt (-20%)
Ajustări		-7,00	-4,86	-6,00
Preț ajustat		28,00	19,42	24,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		28,00	19,42	24,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		28,00	19,42	24,00
Condițiile pieței	feb.24	feb.24-ofertă (-10%)	feb.24-ofertă (-10%)	dec.23-ofertă (-10%)
Ajustări		-2,80	-1,94	-2,40
Preț ajustat		25,20	17,48	21,60
Localizare	Petrești	Mai bun (-10%)	Mai slab (5%)	Similar (0%)
Ajustări		-2,52	0,87	0,00
Preț ajustat		22,68	18,35	21,60
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00

Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Parțial în pantă (5%)
Ajustări		0,00	0,00	1,08
Raport dimensiuni (L/l)	158 mp, adâncime de 4,85-5,71 m	2.090 mp, front 14,8 m (-10%)	453 mp, front 19,60 m (-20%)	900 mp, front 17,5 m (-15%)
Ajustări		-2,27	-3,67	-3,24
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	1,84	0,00
Preț ajustat		20,41	16,52	19,44
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard	Similar (0%)	en. el - la gard; apă, gaze naturale - în zonă (20%)	en. el, apă, gaze naturale - la gard (10%)
Ajustări		0,00	3,30	1,94
Preț ajustat		20,41	19,82	21,38
Cea mai bună utilizare	Industrial-comercial	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)
Ajustări		-1,02	-0,99	-1,07
Preț ajustat		19,39	18,83	20,31
Ajustare totală netă		-15,61	-5,45	-9,69
% Ajustări nete		-44,60%	-22,45%	-32,30%
Ajustare totală brută		15,61	17,47	15,73
% Ajustări brute		44,60%	71,95%	52,43%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: au fost necesare ajustări de -20% pentru fiecare din cele 3 comparabile din cauza restricțiilor de construire la care este supus lotul subiect față de comparabile, restricții cauzate atât de frontul la un drum național cât și de faptul că lotul este îngust, interpus între DN 67C și o proprietate privată, proprietarul lotului vecin fiind singurul cumpărător probabil;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu -10% din cauza faptului că este amplasată între Sebeș și Petrești, cu front la DN 67C, într-o zonă mai bine cotate decât cea a terenului evaluat; comparabila B a fost ajustată cu +5% deoarece este amplasată între Sebeș și Petrești în zona vechii căi ferate, zonă mai slab cotate decât zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele și subiectul au forme regulate;
  - la topografie: a fost necesară o ajustare cu 5% a comparabilei C care este parțial în pantă, terenul subiect și comparabilele A și B fiind plane;
  - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu -10% comparabila A, cu -20% comparabila B și cu -15% comparabila C, adâncimea mică fiind un impediment în posibilitățile reale de utilizare a imobilului;
  - la acces: a fost ajustată comparabila B cu 10% deoarece are acces din drum balastat, iar comparabilele A, C și subiectul au acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: a fost ajustată cu 20% comparabila B care dispune doar de energie electrică la limita de proprietate și de apă și gaze naturale în apropiere, comparativ cu terenul evaluat și comparabila A care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate; ajustarea de 10% a comparabilei C a fost cauzată de lipsa rețelei de canalizare;

- Cea mai buna utilizare: s-au ajustat cu -5% toate comparabilele care au utilizare rezidențială, față de terenul evaluat care are ca cea mai bună utilizare de teren mixt industrial-comercial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 19,39 euro/mp, echivalent 96,42 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 96,42 \text{ lei/mp} \times 158 \text{ mp} = \mathbf{15.234 \text{ lei}}$$

### 3.4. Rezultatele evaluării

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

**Metoda comparației directe**

**$V_{cd} = 15.234 \text{ lei}$**

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

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat este de circa:

**$V = 15.200 \text{ lei}$  (cincisprezecemiidouă sute lei)**

echivalent **3.057 euro** la cursul de 1 euro = 4,9728 lei valabil în 05.02.2024

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în raport și anexele acestuia.

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în zona periferică a localității;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

## 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. AXACONSULT S.R.L.** Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2024, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

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

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);



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

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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




# **ANEXE**

# Comparabila A

storia.ro imobiliara teren de vanzare in sebes drumul petrestului - 2040 mp - 71400 €

71 400 €



**Teren De Vanzare In Sebes, Drumul Petrestului, 2040 Mp**

71 400 €

Realizabil	4 ani	Rezervă de utilitate	20 ani
1200000 RON	300000 RON		

**Prezentare generală**

Suprafață	2040 mp	Teren	
Localitate	urbana	Dimensiuni	
Localitate a dezvoltării		Taxa de vânzare	agenzie

**Descriere**

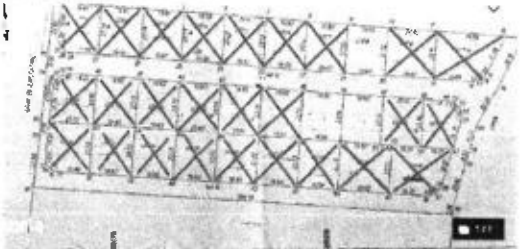
Teren de vanzare în Sebes, Drumul Petrestului, 2040 mp, în zona de dezvoltare urbană.

2°C Cloudy

# Comparabila B

storia.ro imobiliara parcele teren de vanzare in sebes drumul petrestului - 453 mp - 11000 €

11 000 €



**Parcele Teren De Vanzare In Sebes, Drumul Petrestului**

11 000 €

Realizabil	4 ani	Rezervă de utilitate	20 ani
1200000 RON	300000 RON		

**Prezentare generală**

Suprafață	453 mp	Teren	intrevederi
Localitate	suburbana	Dimensiuni	
Localitate a dezvoltării		Taxa de vânzare	agenzie

**Descriere**

Parcele de teren de vanzare în Sebes, Drumul Petrestului, 453 mp, în zona de dezvoltare urbană.

Rain/snow tomorrow



## Comparabila C

**Teren Intravilan Sasciori**  
**27 000 €** Fără TVA inclusiv

**DEPARTAMENT CONSUMATOR**  
 Acest anunț a fost publicat în scopul oferirii unor servicii imobiliare. Nu este un contract și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

**Trimiti mesaj!**  
 ☎ 074 416 7157

**LOCALITATE**  
 Seben

**DEPARTAMENT CONSUMATOR**  
 Acest anunț a fost publicat în scopul oferirii unor servicii imobiliare. Nu este un contract și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

## Alte comparabile

**Teren constructie 500m Petresti**  
**12 725 €**

Prezentare generala	
Suprafata teren	500 m <sup>2</sup>
Tip teren	Teren intravilan
Tip constructie	Agri

**Descriere**  
 Teren intravilan

**KIWI FINANCE**  
 Găsești casa și banii într-un singur loc.

*Handwritten signature or stamp in the bottom right corner.*

storia.ro/terea-teren-4400-mp-de-vanzare-in-sebes-pretabil-derozoare-residentiala-011161mm2\_gk11enhytjga1510d17k4v2...

110 000 €

Teren 4400 Mp De Vanzare In Sebes, Pretabil Derozoare Residentiala

110 000 €

Prezentare generală

Suprafata teren	4.400 mp	Tip teren	intravilan
Localitate	Sebes	Directia	agentie
Localitate a dezvoltării		Tip dezvoltare	agentie

Descriere

Teren de vanzare in zona de dezvoltare rezidentiala...

2°C Cloudy

storia.ro/terea-teren-1800-mp-in-terea-petrol-011161mm2\_gk11enhytjga1510d17k4v2...

18 €

Vând teren extravilan

18 €

DESCRIERE

Vând teren extravilan de 1800 mp situat în Petrol, lângă drumul cu la be foarte porțibat și în apropiere de școală...

1800 mp

DELETED MINES

2°C Cloudy





482 058 €



**Teren De Vanzare in Sebes 17854 mp , Zona Mercedes cu PUZ Aprobata**

482 058 €

17854 mp  
17854 mp

**Prezentare generală**

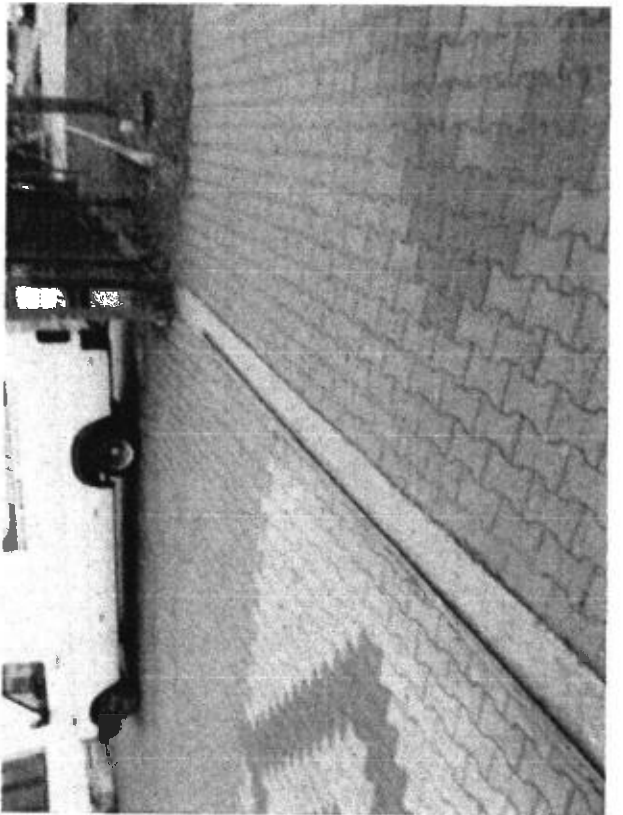
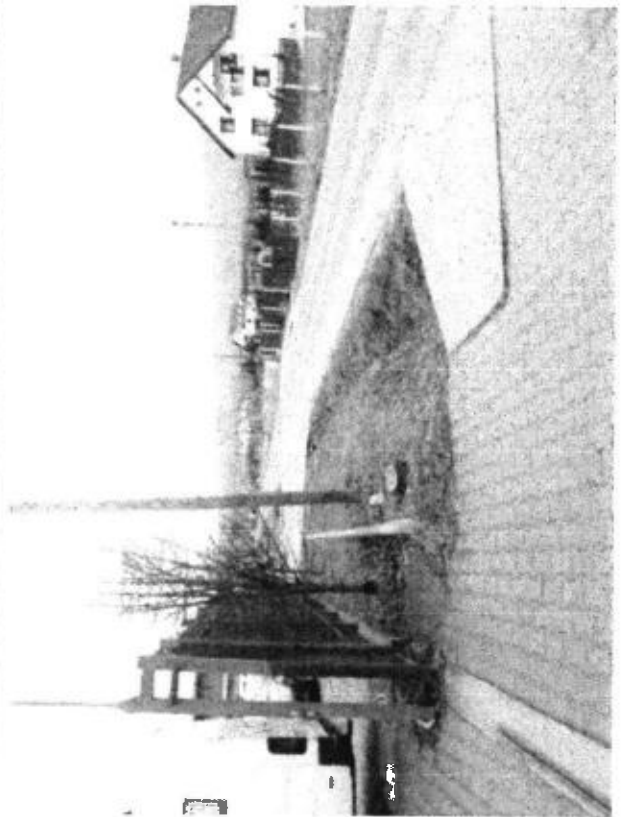
Suprafata teren	17854 mp	Tip teren	agricol
Tip teren	agricol	Destinatie	agricol
Destinatie teren	agricol	Tip teren	agricol

**Descriere**

Teren situat in zona Mercedes cu PUZ aprobat, in localitatea Sebes, judetul Sibiu. Terenul este potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, contactati agentia imobiliara.

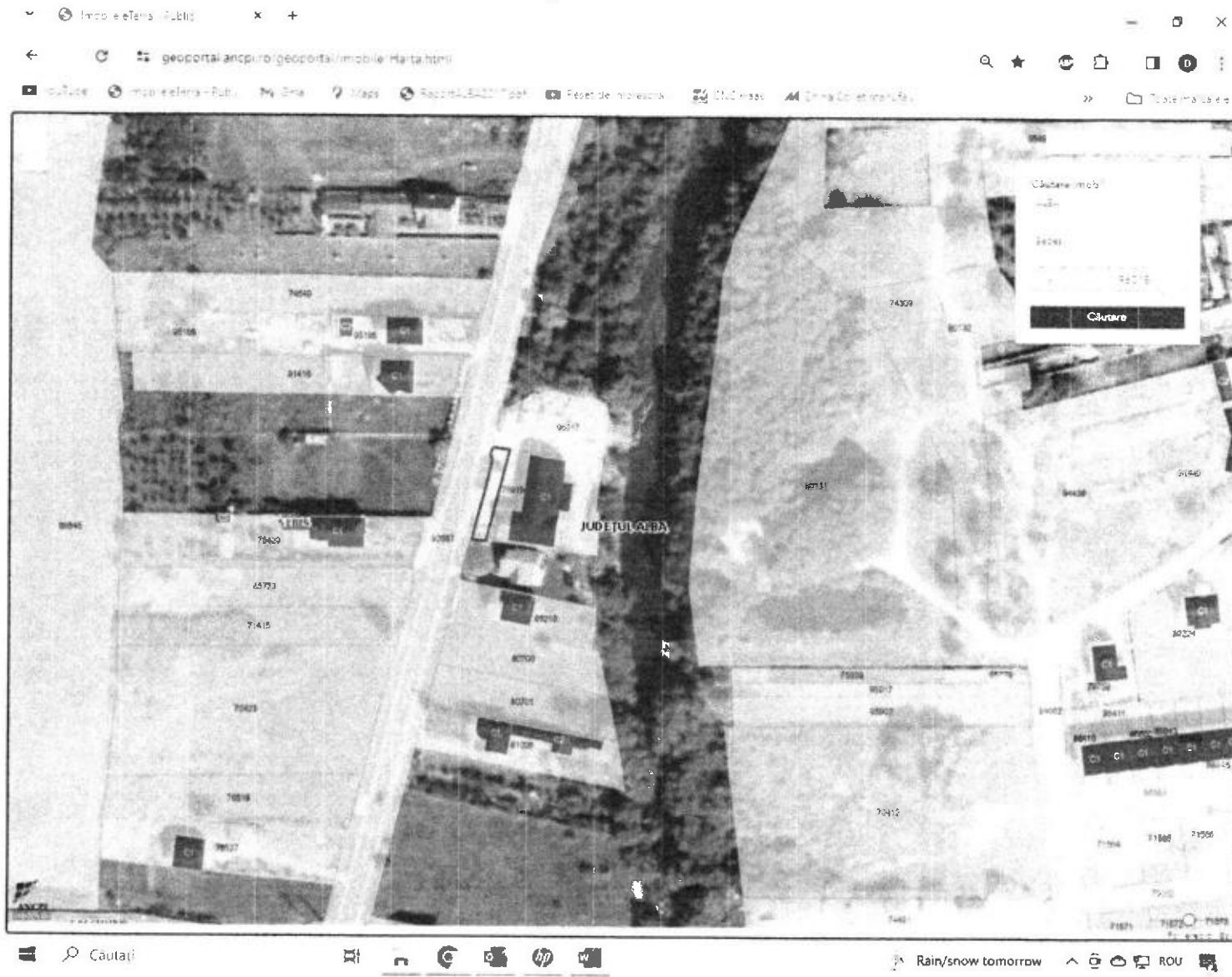
Imobiliare Publice  
Creeaza un cont  
Creeaza un cont  
Creeaza un cont







# Plan de amplasare în zonă CF 96015





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96015 Sebeș

Nr. cerere	31224
Ziua	22
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100161081202



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petresti, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96015	158	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidărie și gard metalic

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31224 / 22/11/2023</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 197, din 28/07/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;	
B1	Se inființeaza cartea funciara 96015 a imobilului cu numarul cadastral 96015 / UAT Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 95485 inscris in cartea funciara 95485;
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 263, din 29/09/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 66519, din 03/10/2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 67462, din 05/10/2022 emis de Primăria Municipiului Sebeș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL SEBEȘ</b> , CIF:4331201, - domeniul privat.	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 95485/Sebeș, Inscrisa prin Incheierea nr. 18624 din 17/10/2022;	

### C. Partea III. SARCINI

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



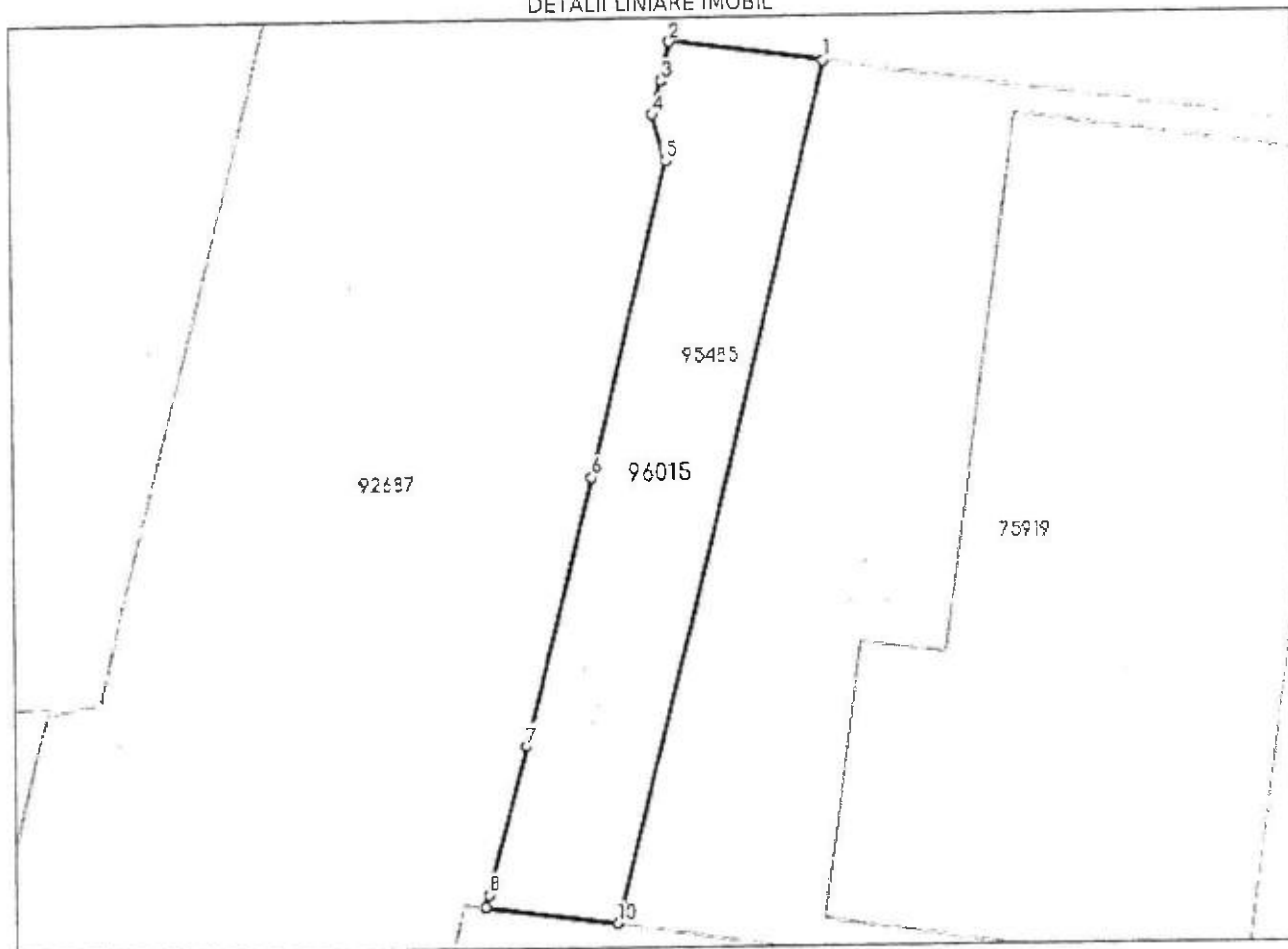
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96015	158	Imobil împrejmuit cu gard din zidărie și gard metalic

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	158	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.706
2	3	1.456
3	4	1.267
4	5	1.747
5	6	11.863
6	7	10.167

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.625
8	9	0.495
9	10	4.854
10	1	32.441

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

22-11-2023

Data eliberării,

22/11/2023

Asistent Registrator,

ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

BADAU  
E ADRIAN

OPRITESCU ALEXANDRU  
Asistent registretor



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Consilier local POPA DUMITRU EMIL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES  
VLAD CRISTINA ELENA

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**a unui contract de vânzare având ca obiect imobil - teren în suprafață măsurată de 158 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada Valea Sebeșului, F.N. județul Alba, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș**

## **Partea I. CAIET de SARCINI**

### **Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII**

#### **1.1. Descrierea și identificarea celor două imobile/terenuri care fac obiectul vânzării**

a) Imobilul - teren în suprafață măsurată de 158 mp. este situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, strada Valea Sebeșului, F. N. județul Alba;

b) Imobilul/terenul este înscris în C.F. nr. 96015 Sebeș, cu nr. cad. 96015, domeniul privat al Municipiului Sebeș, categorie de folosință "curți construcții"

c) Imobilul/terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032229, cu valoarea de inventar de 0,10 lei;

d) Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 1 din H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ este de 15.200 lei, la care se adaugă cota de TVA în cuantum de 19%.

#### **1.2. Destinația actuală a imobilului/teren care face obiectul vânzării**

Terenul care face obiectul vânzării este situat în proximitatea D.N. 67 C, având o geometrie și o suprafață redusă, motiv pentru care în prezent nu are o destinație precisă și nu a beneficiat de un alt mod de valorificare superioară. Din cauza configurației și a suprafeței terenul nu se pretează la realizarea unor construcții. Categoria actuală a terenurilor este "curți construcții".

#### **1.3. Condiții de exploatare**

În viitor condițiile de exploatare a terenului va ține cont de legislația privind protecția mediului înconjurător, de respectarea zonei de protecție a apelor curgătoare și de reglementările urbanistice în vigoare.

### **Cap. 2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII**

#### **2.1. Legislație aplicabilă**

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346; Art. 310-311) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

#### **2.2. Organizatorul licitației**

**Municipiul Sebeș**, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187,

E-mail: [secretariat@primariasebes.ro](mailto:secretariat@primariasebes.ro)

Persoană \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ contact:  
\_\_\_\_\_ funcția \_\_\_\_\_ compartimentul \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ tel.  
mobil \_\_\_\_\_

### **2.3.Procedura aplicată**

Licitație publică (cu oferta în plic închis), organizată în baza Art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### **2.4.Prețul bunului care face obiectul vânzării**

Prețul minim de pornire a licitației pentru terenul în suprafață de 158 mp. este de 16.000 lei, la valoarea adjudecată se adaugă cota TVA în cuantum de 19%, total valoare cu TVA 19.040 lei.

Pasul de licitație, este de 100 lei. Ofertele cu pasul sub 100 lei vor fi descalificate.

### **2.5.Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice**

**2.5.1.** La licitație pot participa atât persoane fizice majore, cât și persoane juridice române sau străine cu domiciliul/sediul în România.

**2.5.2.** Pentru desfășurarea valabilă a procedurii de licitație publică, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a 2 ofertanți pentru fiecare teren în parte, care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care această cerință nu poate fi îndeplinită, licitația publică se va relua, la termenul următor terenul/imobilul putând fi adjudecat și dacă s-a depus numai o singură ofertă valabilă.

**2.5.3.** La licitație pot participa doar cei care fac dovada achitării/plății:

- **taxei de participare** în cuantum de 100 lei;
- **contravalorii caietului de sarcini/documentației de atribuire** de 50 lei;

- **garanției de licitație** în cuantum de 1.600 lei, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire a licitației fără TVA. În cazul în care oferta depusă este declarată necâștigătoare garanția de licitație se restituie participantului la licitație, la cererea acestuia, în termen de, cel mult, 30 de zile de la data depunerii cererii. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de participare se restituie pe bază de cerere, ofertantului câștigător după achitarea integrală a prețului stabilit și semnarea contractului la Notar Public.

**2.5.4.** Taxa de participare și contravaloarea caietului de sarcini se pot achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201, iar pentru garanția de licitație se poate achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

**2.5.5.** Municipiul Sebeș are obligația de a asigura fiecărui participant la licitație, care face dovada achitării sumei de 50 de lei, câte un exemplar din caietul de sarcini (documentația de atribuire) al licitației.

**2.5.6.** Orice participant la licitație, poate solicita clarificări/lămuriri cu privire la cuprinsul caietului de sarcini (documentația de atribuire).

**2.5.7.** Taxa de participare de 100 de lei și contravaloarea caietului de sarcini/documentației de atribuire în cuantum de 50 de lei se fac venit la bugetul local și nu se restituie ofertanților.

**2.5.8.** Oricare dintre participanții la licitație poate formula și depune câte o singură ofertă, separată pentru fiecare imobil/teren care face obiectul prezentei proceduri de licitație publică.

### **3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor**

**3.1.** La elaborarea și prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerințele caietului de sarcini al licitației.

**3.2.** Ofertele se vor redacta numai în limba română.

**3.3.** Ofertele se depun la sediul organizatorului licitației, până la data limită publicată în anunțul licitației publice și se vor înregistra în ordinea primirii lor, fiecare ofertă primind un număr de înregistrare.

**3.4.** Ofertele se vor prezenta în două plicuri, un plic exterior și un plic interior, ambele plicuri închise.

**3.5.** Pe plicul exterior se va atașa cererea de participare la licitație (Formular F1), completată cu datele ofertantului (nume, prenume, domiciliu/sediu, telefon, fax, adresă E-mail, inclusiv se va identifica terenul pentru care s-a formulat oferta), pentru a permite returnarea ofertei fără a mai fi deschisă, în cazul în care aceasta va fi respinsă.

**3.6.** Documentele care însoțesc oferta se introduc în plicul exterior, conform prevederilor de la pct. 3.7. al caietului de sarcini, împreună cu plicul interior sigilat, care cuprinde oferta propriu-zisă (F4). Fiecare participant la licitație poate formula și depune doar o singură ofertă.

**3.7.** În plicul exterior se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 1.600 lei;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

**3.8.** Oferta propriu-zisă (Formular F4) se introduce în plicul interior care se sigilează și (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rându-i se închide și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul de (F4) ofertă este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.

**3.9.** Plicurile conținând ofertele, prezentate conform cerințelor prezentului caiet de sarcini, se depun și se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, până cel târziu la data și ora publicate în anunțul licitației. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise și se vor returna persoanelor în cauză.

**3.10.** Participanții la licitație pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ținerii licitației publice precizată în anunț, vizitarea amplasamentului aferent terenului care face obiectul vânzării. Vizitarea amplasamentului de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

**3.11.** Criteriul de atribuire al contractului de vânzare pentru fiecare teren este **prețul cel mai mare oferit.**

**3.12.** În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

## **Partea a II-a. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE**

### **Cap. 1. ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE**

**1.1.** Evaluarea ofertelor depuse se face de către o comisie de evaluare, constituită special în acest scop, formată din 5 membri și un secretar, fără drept de vot, numiți prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

**1.2.** Fiecare membru al comisiei de evaluare are drept la un singur vot.

**1.3.** Deciziile comisiei de evaluare se iau cu majoritatea voturilor membrilor săi.

**1.4.** Fiecare membru al comisiei de evaluare, precum și supleanții, au obligația de a depune la dosarul licitației, o declarație pe proprie răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea, până la expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor.

**1.5.** Atribuțiile comisiei de evaluare sunt cele prevăzute la Art. 317 alin. (13) lit. a) - f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

### **Cap. 2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE**

**2.1.** Determinarea ofertei câștigătoare se va stabili de către comisia de evaluare pe baza criteriului celui mai mare preț ofertat.

### **Cap. 3. DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

**3.1.** Pe parcursul procedurii de atribuire Municipiul Sebeș are dreptul de a solicita ofertanților clarificări și/sau completări referitoare la documentele depuse.

**3.2.** Solicitarea de clarificări se face de către Municipiul Sebeș la inițiativa comisiei de evaluare și se transmite ofertanților, cărora le revine obligația de a răspunde într-un termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării.

**3.3.** Ofertanții, la rândul lor, pot solicita în scris organizatorului licitației publice clarificări referitoare la cerințele caietului de sarcini sau față de orice alte neînțelegeri cu privire la procedura de licitație publică. Acestor solicitări, Municipiul Sebeș are obligația de a le răspunde în termen de 3 zile lucrătoare de la data depunerii.

**3.4.** După expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor, plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare.

**3.5.** Deschiderea plicurilor se face de către comisia de evaluare, la data și la ora specificate în anunțul licitației, în ședință publică. Participanții la licitație și/sau persoanele împuternicite de aceștia pot participa la ședința de licitație, fără însă ca participarea acestora să fie obligatorie.

**3.6.** După analizarea documentelor aflate în plicul exterior, se vor elimina acele oferte care nu respectă sau nu întrunesc toate cerințele formulate la pct. 3.7. și 3.8. ale caietului de sarcini.

**3.7.** După analizarea documentelor din toate plicurile exterioare înregistrate până la data și ora limită a depunerii, publicate în anunțul licitației publice, secretarul comisiei de evaluare va încheia procesul-verbal de consemnare a rezultatelor analizei.

**3.8.** După încheierea procesului-verbal de la pct. 3.7. în cazul ofertelor declarate valide, se poate trece la deschiderea plicurilor interioare care conțin oferta propriu-zisă.

**3.9.** Pe baza criteriului de la pct. 2.1. cap. 2. Partea a-II-a, comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare și va încheia procesul-verbal final cuprinzând rezultatele evaluării, care va fi semnat de toți membri comisiei.

**3.10.** În termen de o zi lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de la pct. 3.9. comisia de evaluare va întocmi un raport pe care îl va comunica Primarului Municipiului Sebeș.

**3.11.** Pe baza procesului-verbal final al licitației, secretarul comisiei va întocmi anunțul cuprinzând rezultatele procedurii, care va fi semnat de toți membrii comisiei și afișat la sediul instituției și care va fi publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Sebeș.

**3.12.** Împotriva procesului-verbal final cuprinzând rezultatele licitației și a anunțului de la pct. 3.11., participanții la licitație pot formula contestații.

**3.13.** Contestațiile se depun la comisia de soluționare a contestațiilor, în termen de 3 zile lucrătoare de la data procesului-verbal de la pct. 3.12. Contestațiile primite vor fi analizate și soluționate de comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la expirarea termenului de depunere.

**3.14.** Rezultatele soluționării contestațiilor primite de către comisia de la pct. 3.13. se vor consemna într-un proces-verbal, pe baza căruia se va întocmi și afișa anunțul final cuprinzând rezultatele licitației la încheierea procedurii.

**3.15.** Cele două comisii (comisia de evaluare și stabilire a ofertei câștigătoare și comisia de soluționare a contestațiilor) se constituie prin hotărârea organului deliberativ local.

**3.16.** Comisiile de la pct. 3.15. se constituie dintr-un număr impar de câte 5 membri cu drept de vot, fiecare. Fiecărui membru îi corespunde câte un membru supleant.

**3.17.** Ambele comisii sunt conduse de către un președinte, numit din rândul celor 5 membri. Președinții celor două comisii vor avea în mod obligatoriu calitatea de consilier local.

**3.18.** Pe lângă cei 5 membri cu drept de vot, fiecare comisie are în componență câte un secretar, persoană cu studii superioare care asigură lucrările tehnice ale acesteia. Secretarul comisiei nu are drept de vot, iar calitatea de funcționar public a acestuia nu este obligatorie.

**3.19.** În cazul în care, din motive temeinice, un membru prim nu poate fi prezent la lucrările comisiei, acesta va fi înlocuit de membrul supleant.

#### **Cap. 4. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ**

**4.1.** În cazul în care până la data comunicării rezultatelor licitației, dar nu mai târziu de data încheierii contractului de vânzare la notar public, se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de licitație sau care fac imposibilă încheierea contractului de vânzare, Municipiul Sebeș poate anula procedura de licitație publică.

**4.2.** Procedura de licitație se consideră afectată dacă sunt întrunite cumulativ două condiții: a) dacă în cadrul procedurii sau în modul de aplicare al acesteia se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de la Art. 311 Cod administrativ și b) dacă Municipiul Sebeș se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la încălcarea principiilor respective.

**4.3.** Anularea procedurii licitației publice se comunică, în termen de 3 zile lucrătoare de la data luării măsurii, tuturor participanților la licitație și se va consemna printr-un anunț, care se va afișa, de îndată, la sediul Primăriei Municipiului Sebeș.

#### **Cap. 5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI**

**5.1.** Contractul de vânzare a bunului/terenului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, reprezentat prin Primar, în calitate de vânzător și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de cumpărător, în formă autenticată la notar public.

**5.2.** Contractul de la pct. 5.1. se va încheia numai după plata de către cumpărător, în favoarea Municipiului Sebeș, a prețului integral al bunului care face obiectul vânzării, într-o singură tranșă. Nu este admisă plata parțială (în mai multe tranșe) a prețului vânzării. Prețul poate fi plătit de către cumpărător prin oricare mijloc de plată prevăzut de lege.

**5.3.** Cheltuielile notariale pe care le presupune încheierea contractului de la pct. 5.1. inclusiv taxele notariale aferente cad, în totalitate, în sarcina cumpărătorului - câștigătorului licitației.

**5.4.** Contractul de la pct. 5.1. se va încheia în termen de termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. (23) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ.

**5.5.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 1.600 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

**5.6.** În cazul în care, în termenul de la pct. 5.4. Municipiul Sebeș nu poate încheia contractul de vânzare cu ofertantul declarat câștigător din cauză că acesta se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeș, poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există și este admisibilă.

**5.7.** În cazul în care, în situația de la pct. 5.6. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanșa o nouă procedură, în baza aceleiași documentații de atribuire.

#### **Cap. 6. CĂI DE ATAC**

**6.1.** Procesul-verbal final al licitației publice și anunțul cuprinzând rezultatele procedurii, de la pct. 3.14. pot fi atacate de către oricare dintre participanții la licitație, în termenul și în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, la Tribunalul Județean Alba.

**6.2.** Depunerea unei contestații, în sensul celor de la pct. 6.1. suspendă încheierea contractului de vânzare la care se referă pct. 5.1 până la soluționarea acesteia.

#### **Partea a III - a FORMULARE**

**Formular - F1.**

**CERERE**

**de participare la licitație publică**

**Subsemnatul/Subscrisa.....cu adresa  
de domiciliu/având sediul  
în.....telefon.....  
.....fax.....E-  
mail..... solicit înscrierea la licitația publică având  
ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului - teren intravilan în suprafață  
de ..... mp. situat în Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N.,  
domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobată prin H.C.L. nr. 417/2023.**

**Data.....**

**OFERTANT**

Notă: Cererea de participare la licitație (F1), după înregistrare, se atașează pe plicul exterior

**Formular - F2**

**FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL**

- 1) Ofertant: nume,  
prenume/denumire.....
- 2) Domiciliul/sediul.....  
.....
- 3) Telefon..... fax.....  
.....
- 4) E-  
mail.....  
..
- 5) Nr. înregistrare  
O.R.C.....C.U.I.....
- 6) Obiect de activitate.....Cod  
CAEN.....
- 7) Observații.....  
.....  
.....  
.....

Data.....

OFERTANT

Notă: Se introduce în plicul exterior

**Formular F3.**

**DECLARAȚIE  
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE**

Subsemnatul/Subscrisa.....domiciliat/cu  
sediul  
în.....

.....în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului - teren în suprafață de ..... mp. situat în U.A.T. Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada Valea Sebeșului, F.N. județul Alba, domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobată prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/2023, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;
- nu sunt rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;
- declar de asemenea că, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

Declar că, am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data.....

OFERTANT

Notă: Se introduce în plicul exterior

**Formular - F4.**

Subsemnatul(a)/Subscrisa \_\_\_\_\_,  
domiciliat(ă)/cu  
sediul \_\_\_\_\_ legitimat cu  
C.I seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, având CNP/CUI  
\_\_\_\_\_ formulez prezenta:

**OFERTĂ DE CUMPĂRARE**

a bunului imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data  
de \_\_\_\_\_ orele \_\_\_\_\_, bun imobil/teren situat în  
\_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, înscris  
în CF \_\_\_\_\_.  
Ofer prețul de \_\_\_\_\_ lei.

Data

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local POPA DUMITRU EMIL**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**VLAD CRISTINA ELENA**