

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.84/2024

Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului - Teren extravilan în suprafață măsurată de 3640 mp. situat în Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia

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 extravilan în suprafață măsurată de 3640 mp. situat în Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia;

Văzând:

- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar 81032228;
- Extras C.F. nr. 96027 -Sebeș, nr. cad. 96027;
- Hotărârea nr. 413/2023 privind aprobarea vânzării imobilului teren în suprafață de 3640 mp. situat în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș nr. top. 96027, nr. de inventar 81032228 aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.14109/27.02.2024;
- Certificatul de urbanism nr.449/23.11.2023;

Având în vedere raportul de specialitate nr.14374/27.02.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociației de Proprietari, raportul de specialitate nr.14575/29.02.2024 al Biroului Contencios Juridic Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, raportul de specialitate nr.14577/69/05.03.2024 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.14576/28.02.2024 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.239/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.254/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

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;
- Art. 20 alin. (3) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan;

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 – 3640 MP., situat în extravilanul Municipiului Sebeș, aferent localității Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș nr. cad. 96027, cu nr. de inventar 81032228, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, ”teren neproductiv” în suprafață de 3640 mp. în vederea vânzării, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului „TEREN – 3640 MP., situat în extravilanul Municipiului Sebeș, aferent localității Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș nr. cad. 96027, cu nr. de inventar 81032228, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș de la valoarea de 1 leu la valoarea de 220.300 lei.

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 extravilan în suprafață măsurată de 3640 mp. situat administrativ în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, județul Alba, domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

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

Art.6 Prețul minim de pornire a licitației este de 225.000 lei, la care se adaugă cota de TVA de 19%.

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. 3, 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).....Țimpea 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. 3, 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 asociației 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 Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociației de Proprietari;


- Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane;
- Dlui Cutean Ioan, Sebeș, str. Arini nr. 5 A, jud. Alba
- 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	15
Împotrivă	-
Abțineri	2
Neparticipare la vot	-

RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN

CF 96027 Sebeș

mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

FEBRUARIE 2024

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren extravilan**, situat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027 – teren extravilan neproductiv – 3.640 mp, teren neîmprejmuit 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 prin intermediul unui drum amenajat cu piatră concasată.

Terenul este situat în într-o zonă rezidențială, cu case de locuit de tip unifamilial. În prezent zona este în stagnare.

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 circa 70-80 m de 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 = 220.300 lei (douăsutedouăzeciitreisutelei)

echivalent **44.301 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 destinatar).
- 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 extravilan** amplasat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba, în apropierea intravilanului localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 3.640 mp cu front relativ mare la drum și formă atipică. Terenul este parțial în pantă, are formă neregulată, are categoria de folosință neproductiv, fiind neutilizat la momentul inspecției (parțial ocupat de arbuști, parțial înierbat și având o construcție din lemn degradată pe latura de nord-vest a proprietății).

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. El este considerat deplin.

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 extravilan** amplasat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba, în apropierea intravilanului localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 3.640 mp cu front relativ mare la drum și formă atipică. Terenul este parțial în pantă, are formă neregulată, are categoria de folosință neproductiv, fiind neutilizat la momentul inspecției (parțial ocupat de arbuști, parțial înierbat și având o construcție din lemn degradată ce necesită demolare pe latura de nord-vest a proprietății).

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum amenajat cu piatră concasată.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la circa 70-80 m). Starea fizică a rețelelor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027 – teren extravilan neîmprejmuit, cu categoria de folosință neproductiv – 3.640 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate,

dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 142/2003 din 12.06.2003 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 38026 din 15.06.2003 emis de Primăria Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 41186 din 03.07.2003 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 16086/05.07.2003.

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 destinatar. El este considerat deplin.

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 efervescentă 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 extravilanul localității, dar în apropierea intravilanului. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că zona de amplasare este una mixtă, preponderent rezidențială, dar și cu clădiri industriale, agricole, de depozitare sau chiar comerciale, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație mixtă din zonele periferice 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 cu potențial de construire amplasate în zonele periferice sau în extravilanul municipiului Sebeș și localităților aparținătoare.

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, agricole 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 de tipul celui evaluat. 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 (spații de depozitare sau producție, spații comerciale sau chiar 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 efervescentă 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.

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 acestora. 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 acestora 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.

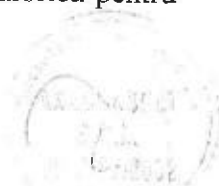
3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este are suprafața de 3.640 mp cu front relativ mare la drum și deschidere destul de mare în zona de mijloc, amplasat în extravilanul localității Lancrăm, are formă atipică, alungită, topografie parțial în pantă, este amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la circa 70-80 m), accesul fiind posibil prin intermediul unui drum amenajat cu piatră concasată.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Lancrăm	Lancrăm	Sebeș, str. Florilor	Sebeș, str. Abatorului
Data	feb.24	aug.20	ian.24	feb.24
Suprafața (mp)	3.640	1.191	5.500	2.700
Preț de vânzare (eur/mp)		10,08	24	22
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	24,00	22,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	24,00	22,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	24,00	22,00
Condițiile pieței	feb.24	aug.20-tranzacție (15%)	ian.24-ofertă (-10%)	feb.24-ofertă (-10%)
Ajustări		1,51	-2,40	-2,20
Preț ajustat		11,59	21,60	19,80
Localizare	Lancrăm	Similar (0%)	Mai bun (-20%)	Mai slab (-25%)
Ajustări		0,00	-4,32	-4,95
Preț ajustat		11,59	17,28	14,85
Formă	Neregulată	Neregulată (0%)	Neregulată (0%)	Regulată (-10%)
Ajustări		0,00	0,00	-1,49
Topografie	Parțial în pantă	Parțial în pantă (0%)	Plan (-5%)	Plan (-5%)
Ajustări		0,00	-0,86	-0,74
Raport dimensiuni (L/I)	3.640 mp, front 12,8 m	1.191 mp, front mic (0%)	5.500 mp, front 28 m (0%)	2.700 mp, front 34 m (-5%)
Ajustări		0,00	0,00	-0,74



Acces	drum cu piatră concasată	drum din pământ bătătorit (5%)	str. parțial balastată, parțial asfaltată (-5%)	str. balastată (0%)
Ajustări		0,58	-0,86	0,00
Preț ajustat		12,17	15,56	11,88
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la circa 70-80 m	Similar (0%)	en. el, apă-canal, gaz nat. - în imediata apropiere (-15%)	Similar (0%)
Ajustări		0,00	-2,33	0,00
Preț ajustat		12,17	13,23	11,88
Cea mai bună utilizare	Rezidențial-industrial	Rezidențial-industrial (0%)	Rezidențial (-5%)	Rezidențial-industrial (0%)
Ajustări		0,00	-0,66	0,00
Preț ajustat		12,17	12,57	11,88
Ajustare totală netă		2,09	-11,43	-10,12
% Ajustări nete		20,73%	-47,63%	-46,00%
Ajustare totală brută		2,09	11,43	10,12
% Ajustări brute		20,73%	47,63%	46,00%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele B și C au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- Localizare: comparabilele B și C au fost ajustate cu -20%, respectiv -25% din cauza faptului că sunt amplasate în zone mai bine cotate (periferia municipiului Sebeș) decât cea a terenului evaluat și a comparabilei A (amplasate la marginea localității Lancrăm);
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: comparabila C a fost ajustată cu -10% deoarece are formă regulată spre deosebire de terenul subiect și comparabilele A și B care are forme neregulate;
 - la topografie: au fost ajustate cu -5% comparabilele B și C deoarece acestea sunt plane spre deosebire de subiect și comparabila A care sunt parțial în pantă;
 - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu -5% comparabila C, acesta având raportul suprafață/front mai favorabil decât al terenului evaluat și al celorlalte două comparabile;
 - la acces: a fost ajustată comparabila A cu 5% deoarece avea la data tranzacției acces din drum din pământ bătătorit, iar comparabila B cu -5% deoarece are acces din drum balastat, dar pe o distanță mică, restul drumului fiind asfaltat;
- Utilități disponibile: s-a ajustat cu -15% comparabila B care are toate utilitățile în imediata apropiere, spre deosebire de subiect și comparabilele A și C care au utilitățile la distanță de 70-100 m de limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: s-a ajustat cu -5% comparabila B care are utilizare rezidențială, față de terenul evaluat și celelalte două comparabile amplasate în zone mixte rezidențial-industriale.

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 12,17 euro/mp, echivalent 60,52 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 60,52 \text{ lei/mp} \times 3.640 \text{ mp} = \mathbf{220.293 \text{ lei}}$$



3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$V_{cd} = 220.293$ 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:

$V = 220.300$ lei (douăsutedouăzeciimitreisutelei)

echivalent **44.301 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 stagiile de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.



ANEXE

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris



DECLARAȚIE DE PARCELARE ȘI CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatele părți contractante:

1. _____ domiciliat în Sebeș-Lancrăm,
Jud. Alba, legitimat prin CI seria _____ nr. _____ eliberat de SPCLEP Sebeș, în
calitate de declarant și vânzător, și soția _____
2. _____ născută _____ domiciliată în
Sebeș-Lancrăm, Jud. Alba, legitimată cu CI seria _____ nr. _____
eliberat de SPCLEP Sebeș, în calitate de declarantă și vânzătoare, pe de o parte, și _____
3. _____ domiciliat în Sebeș-Lancrăm,
Jud. Alba, legitimat cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de SPCLEP
Sebeș, căsătorit cu _____, născută _____, CNP _____,
în calitate de cumpărător, pe de altă parte, au intervenit următoarele acte: _____

DECLARAȚIE DE PARCELARE

Subsemnatul, _____ și soția _____ în calitate de
proprietari asupra imobilului situat administrativ în Sebeș-Lancrăm, _____ Jud.
Alba – conform Adeverinței nr. 52772/26.08.2020 eliberată de Primăria mun. Sebeș, (care
în CF este notat din greșeală ca fiind Lancrăm, _____ înscris în CFE nr. 88964 a
loc. Sebeș/CF vechi 2530 Lancrăm, nr. top 585 586/1) compus din: _____

- terenul intravilan de sup A1, nr. cad. 88964, în suprafață totală de 3.965 mp, din
care suprafața de 309 mp are categoria de folosință curți construcții cu nr. top 585 mp și
suprafața de 3.656 mp are categoria de folosință terenuri cu nr. top 538/1, teren împrejmuit, imobil
împrejmuit cu gard din zidărie și gard din plasă de sârmă _____

- construcții de locuință – casă de locuit cu acte de sub A1.1, cu nr. cad. 88964-
C1, în suprafață construită la sol și desfășurată de 67 mp din zidărie, cu regim de înălțime
B, edificată înainte de anul 2001, care poartă înregistrare de proprietate de 1/1 părți dobândit
cu titlu de cumpărare, de sup B1.1 și B1.2, asupra A1, A1.1 Act contract de vânzare-
cumpărare nr. 310/23.05.2006, emis de notari publici Olean Ioana Lucia, întabulat prin

Incheierea nr. 3592/23.08.2020

Având documentată a tehnica de parcelare ca face parte integrantă din prezentul act, întocmită de expert Apolizar Ioan, pe care ne-o încredințăm în întregime, având Referat de admitere nr. 32451/28.07.2020, eliberat de BCPI Sebes recepționată de către Todea Ciprian Vasile Inspector cadastral, având atribuite numere cadastrale noi, 89193, 89194 și 89195,

Am hotărât:

Parcelarea acestui imobil în 3 (trei) loturi astfel:

LOTUL NR. I, format din:

- teren intravilan - în suprafață totală de 2774 mp împreună cu gard din zidărie și gard din plasă de sârmă, având nr. cadastral atribuit 89193, din care suprafața de 309 mp are categoria de folosință curți construcții și suprafața de 2465 mp are categoria de folosință arabil, pe care se află

- construcția de locuințe - casă C1, cu acte în suprafață construită la sol și desfășurată de 67 mp din zidărie, cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001.

LOTUL NR. II, format din:

- teren intravilan - arabil împreună cu gard din plasă de sârmă, în suprafață totală de 246 mp, având nr. cadastral atribuit 89194,

LOTUL NR. III, format din:

- teren intravilan - arabil împreună cu gard din plasă de sârmă, în suprafață totală de 945 mp având nr. cadastral atribuit 89195,

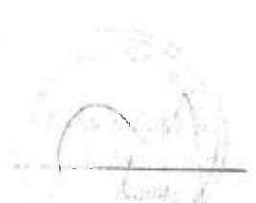
Pentru imobilul ce face obiectul prezentului act, s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 329/27.07.2020, emis de Primăria mun. Sebes, Jud. Alba pentru parcelare în trei loturi, având regimul juridic de teren intravilan, folosința actuală arabil, destinația prin PUG: teren constructibil zonă exclusiv rezidențială cu planșă de tip urban.

Actele care au stat la întocmirea prezentului act sunt: extrasul de carte funciară pentru autentificare, actul de dobândire, documentația cadastrală, referat de admitere, copie a actelor de identitate ale părinților.

Subsemnatul declarant soțului ca loturile nou formate să se întabuleze în C.F. în favoarea mea în cotele și cu titlul inițial de dobândire.

CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnații vânzători și soția
vîndem soțit de orice sarcini cumpărătorului
căsătorit cu _____ născută _____ CNP _____



imobilele situate administrativ în intravilanul loc. Sebeș-Lancrăm, str. Nouă, nr. 26 jud. Alba, (rezulate în urma dezmembrării imobilului înscris în CFE nr. 88964 a loc. Sebeș), ca bun comun, după cum urmează -----

LOTUL NR. II, format din:

- teren intravilan – arabil împreună cu gard din plasă de sârmă, în suprafață totală de 246 mp, având nr. cadastral atribuit 89194 -----

LOTUL NR. III, format din:

- teren intravilan – arabil împreună cu gard din plasă de sârmă, în suprafață totală de 946 mp, având nr. cadastral atribuit 89195 -----

Pretul contractului

Pretul total de vânzare este în sumă de **12.000 EUR (douăsprezecemiiuro)**,

pe care subsemnații vânzători declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărător, astfel: -----

- suma de **6.000 EUR (șase mii euro)** s-a achitat în data de 21.05.2020, din fonduri proprii ale cumpărătorilor, prin virament bancar din contul bancar al cumpărătorului în contul bancar al vânzătorului deschis la **BANCA ROMÂNEASCĂ** având cod IBAN: -----

- suma de **6.000 EUR (șase mii euro)** s-a achitat în numerar la data de 28.07.2020, prezentul contract fiind chitanță descărcătoare de primire a pretului. -----

Alte dispoziții

Subsemnații vânzători consimțim ca dreptul de proprietate asupra imobilelor vândute să se înregistreze în Cartea Funciară ca bun comun în favoarea cumpărătorului și a soției sale. Totodată îl garantăm pe cumpărător împotriva oricărui evicțiuni totale sau parțiale și declarăm că aceste imobile nu au fost scoase din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietate de stat, aflându-se în stăpânirea noastră în mod continuu, nu constituie obiectul vreunei înstrăinări prin act sub semnătură privată sau al act neoperat în Cartea Funciară sau vreunui litigiu -----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 33854/28.08.2020, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, jud. Alba, cu excepția dreptului de uzufruct viager înscris în favoarea lui _____ născută _____ prin contractul de vânzare cumpărare nr. 310/2005, prin încheierea cf. nr. 2502/23.06.2006, care urmează să fie radiat, întrucât aceasta a decedat la data de 07.11.2012. -----

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 52766 din data de 24.08.2020 eliberat de Primăria mun. Sebeș. -----

Subsemnatul cumpărător _____ declar că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri și cumpăr ca bun comun împreună cu soția mea, imobilele



descrie mai sus cu nr. cad. 89194 și 89195 cu prețul de vânzare prevăzut în actul de față și intru în stăpânirea de drept a acestora începând cu ziua de azi. Totodată subsemnatul cumpărător declară că am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilelor, înțelegând să le dobândesc în actuala lor situație juridică și, per se dreptul de proprietate asupra imobilelor să se înregistreze în Cartea Funciară în favoarea mea și a soției mele ca bun comun. -----

Subsemnatele părți contractante declarăm că predarea folosinței imobilelor în favoarea cumpărătorului s-a făcut azi data semnării prezentului act. -----

Subsemnatul cumpărător declară că mi s-a dus în vedere obligația ca în termen de 30 zile de la încheierea prezentului contract să prezint la Primăria locală prezentul act de dobândire în vederea înregistrării pe rolul fiscal. -----

Subsemnatele părți contractante declarăm că prezenta tranzacție este licită, că avem cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019, referitoare la prevenirea și sancționarea spălării banilor și ni s-au dus în vedere prevederile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală și prevederile Codului Fiscal, cu privire la venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, precum și obligația notarului public instrumentator de a depune soția înabulare prezentul contract în Cartea Funciară. -----

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea prezentului act ni s-a citit de către notarul public instrumentator cuprinsul acestui, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Actele care au stat la întocmirea prezentului act sunt: certificatul fiscal, extrasul de Carte Funciară pentru autentificare, copie acte identitate, actele de dobândire, certificatul de căsătorie al cumpărătorului, referat de admitere, documentație cadastrală. -----

Redactat și listat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldan din Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, jud. Alba, într-un exemplar. -----

VÂNZĂTORI,

CUMPĂRĂTOR,



Comparabila C

BLITZ



Teren intravilan, 2700 mp, Zona Abatorului - Sebes

59 400 €

Prezentare generală

Suprafata teren	2.700 mp	Teren	2700 mp
Suprafata constructiilor		Suprafata constructiilor	
Suprafata terenului construit		Suprafata terenului construit	

Descriere

2700 mp teren intravilan, zona abatorului, Sebes. Terenul este potrivit pentru construirea unei ferme sau a unui alt tip de activitate. Terenul este situat in apropierea drumului national si are o vedere frumoasa asupra zonei.

KIWI FINANCE

Alte comparabile

Vând teren 2400mp, 21,90m deschidere

15 €

DESCRIERE

Teren agricol, potrivit pentru activitate agricola sau pentru construirea unei ferme.

LOCALITATE

Lancram

DESCRIERE CONSUMATORILOR

Amplasament ideal pentru activitate agricola sau pentru construirea unei ferme.

Trimiteti mesaj

072 739 2272



Termin de vânzare: 4 zile | Sebes | Vânzare teren in Sebes | 17.854 m²



Alexandra Vasili
4078
0372 100 927

Vanzare teren in Sebes_OMV Petrom SA

860 000 €
17.854 m²
Bogdan Petru

Preț estimat: 21.206 RON/lună | An: 650.550 RON (15%) | Perioada înscrisului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	45.444 m ²	Tip teren	urbana
Locație	urbana	Dimensiuni	17.854 m ²
Locașurile în proiect	1	Tip construcție	agenție



Termin de vânzare: 4 zile | Sebes | Vânzare teren in Sebes | 17.854 m²



Alexandra Vasili
4078
0372 100 927

Vanzare teren in Sebes_OMV Petrom SA

860 000 €
17.854 m²
Bogdan Petru

Preț estimat: 21.206 RON/lună | An: 650.550 RON (15%) | Perioada înscrisului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	45.444 m ²	Tip teren	urbana
Locație	urbana	Dimensiuni	17.854 m ²
Locașurile în proiect	1	Tip construcție	agenție



Descriere

OMV Action SA - vânzare teren in Sebes in cadrul proiectului de dezvoltare a stației de distribuție de gaze în Sebes. Suprafața terenului este de 45.444 m², terenul este în categoria terenurilor urbane. Adresa terenului este Sebes, strada Petru Poni. Obiectul vânzării este terenul de construcție aferent stației de distribuție de gaze în Sebes. Preț estimat: 860.000 €, TVA la 0%. Terenul este în posesia OMV Action SA.

KIWI K FINANCE
CREDITUL TĂU ÎN 10 MINUTE
IMPLINEȘTE-ȚI DORINȚELE
FINANCIARE
RATA ANUALĂ EFECTIVĂ (RAE) 363,9100 %
VALOAREA CREDITULUI 300.000 RON
VALOAREA GARANȚII 300.000 RON

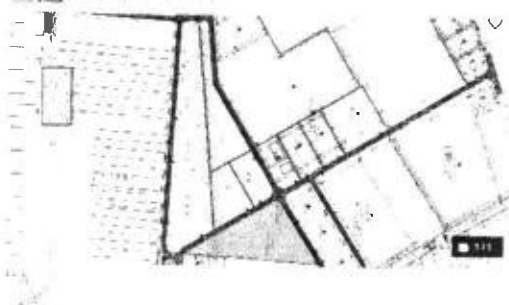


Amplas Terenuri Bani
3 000 mp teren de van
3 000 mp teren de van
17 000 mp teren de van
Imob. si terenuri Bani

storia.ro oferta terenuri sebes suprafete intre 3000 mp si 50000 mp zona industriala

16/11/14
Imob. si terenuri Bani
Des
Map
Razvan BACIU
Real Estate Romania
100-140
China Si terenuri Bani

45 000 €
Contact



45 000 €
 13 km
 TEREN INDUSTRIAL

Prezentare generală

Suprafata totala	3 000 mp	12 km
Suprafata utila	2 000 mp	12 km
Suprafata de dezvoltare	3 000 mp	12 km

Descriere

Teren situat in zona industriala din cadrul comunei Sebes, judetul Sibiu. Terenul este situat pe strada DN1, la o distanta de aproximativ 10 km de centrul orasului Sebes. Terenul este potrivit pentru dezvoltarea unei activitati industriale sau comerciale.


Rain/snow tomorrow

Amplas Terenuri Bani
3 000 mp teren de van
Imob. si terenuri Bani

storia.ro oferta terenuri sebes suprafete intre 3000 mp si 50000 mp zona industriala

16/11/14
Imob. si terenuri Bani
Des
Map
Razvan BACIU
Real Estate Romania
100-140
China Si terenuri Bani

80 000 €
Contact



80 000 €
 13 km
 TEREN INDUSTRIAL

Prezentare generală

Suprafata totala	6 000 mp	12 km
Suprafata utila	5 000 mp	12 km
Suprafata de dezvoltare	6 000 mp	12 km

Descriere

Teren situat la DN1, 6000 mp, Zona Lantram. Terenul este potrivit pentru dezvoltarea unei activitati industriale sau comerciale.

2°C Cloudy





Plan de amplasare în zonă

Imobiliare Publice

geportal.ancp.ro geportal.imobiliare.ro Harta.html

Imobiliare Publice My Data Maps Raportul SAO 2017 Raport de Progresi Căutare Imob. Cluse

JUDEȚUL ALBA

Căutare imob.

Cluse

Căuta:

Rain/snow tonight





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

Nr. cerere 16068
Ziua 05
Luna 07
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96027 Sebeș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96027		3.640	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16068 / 05/07/2023 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 142/2023, din 12/06/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 38026, din 15/06/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 41186, din 03/07/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, - domeniul privat.	A1
B3	Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



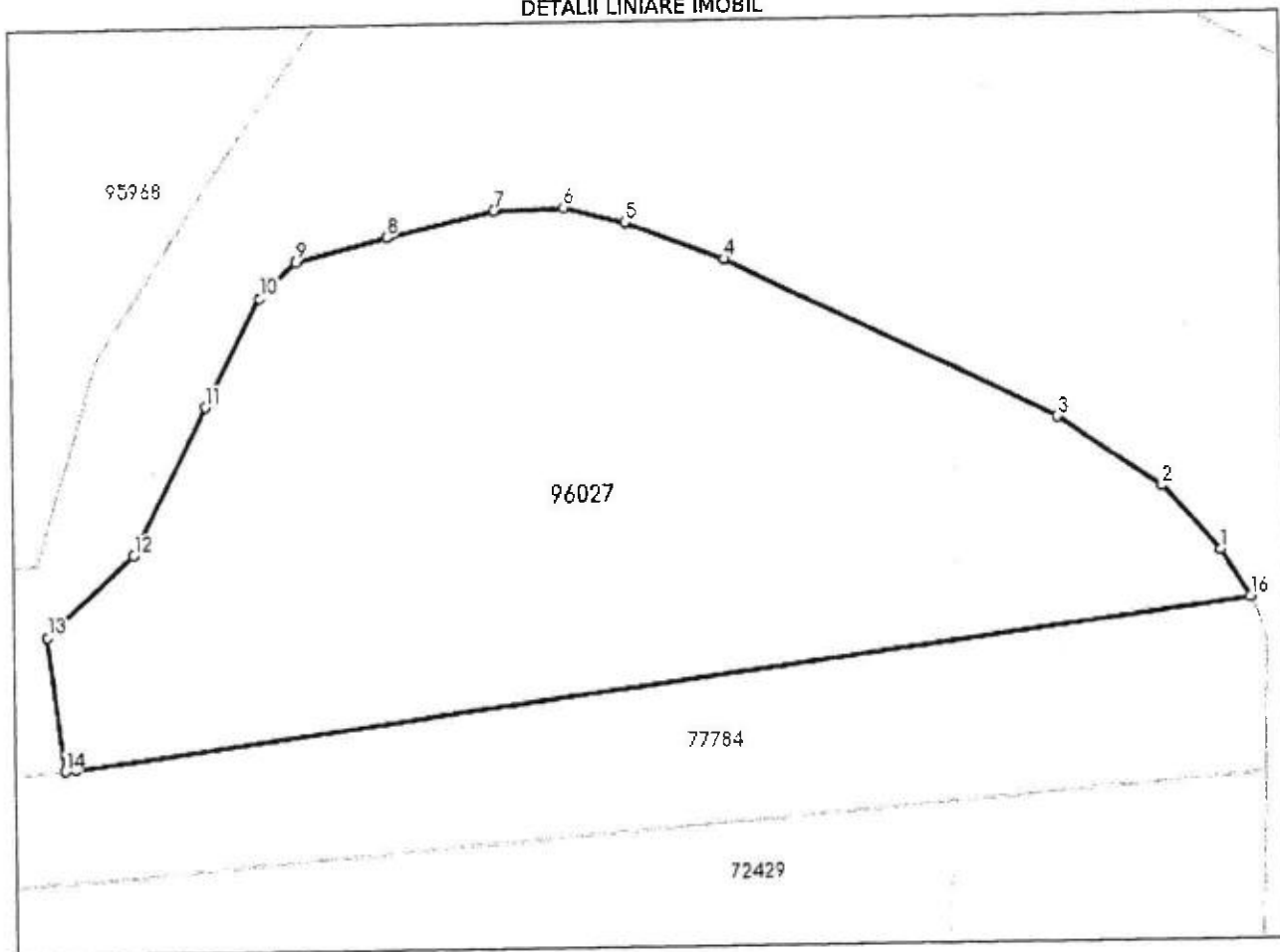
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96027	3.640	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tărla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	3.640	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.321
2	3	11.927
3	4	35.184
4	5	10.04
5	6	5.981
6	7	6.649



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.612
8	9	8.964
9	10	4.856
10	11	11.507
11	12	15.653
12	13	11.274
13	14	12.796
14	15	1.034
15	16	113.285
16	1	5.248

** 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 dezbaterea 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. 214.

Data soluționării,
 07-08-2023

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Consilier local POPA DUMITRU EMIL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
 VLAD CRISTINA ELENA



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 84 /2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a contractului de vânzare având ca obiect imobilul - teren în suprafață măsurată de 3640 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, județul Alba, nr. inv. 81032228 domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027

Partea I. CAIET de SARCINI

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilului/terenului care face obiectul vânzării

a) Imobilul - teren în suprafață măsurată de 3640 mp. este situat administrativ în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, F.N. județul Alba;

b) Imobilul/terenul este înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, cu nr. cad. 96027, domeniul privat al Municipiului Sebeș, categorie de folosință "neproductiv"

c) Imobilul/terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032228, cu valoarea de inventar de 1 leu;

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 _____ lei.

1.2. Destinația actuală a imobilului/terenului care face obiectul vânzării

Imobilul/terenul care face obiectul vânzării este situat în extravilanul localității, nu are o destinație precisă și nu a beneficiat de un alt mod de valorificare superioară. Categoria actuală a terenului este "neproductiv". Având în vedere categoria de folosință "neproductiv" terenul care face obiectul vânzării, nefiind încadrat în categoria de teren agricol, nu se află sub incidența dispozițiilor Art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării - cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001.

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a terenului vor 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. 311 și Art. 287 lit. b) 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

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 este de 225.000 lei, la care se adaugă cota de TVA de 19%.

Pasul de licitație este de 1.000 lei. Ofertele cu pasul sub 1.000 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, 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 persoanele care fac dovada achitării/plății:

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

și

- a garanției de licitație în cuantum de 22.500 lei, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire a licitației. 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 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 declarați necâștigători.

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 într-un singur exemplar, 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.

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), 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, dacă este cazul;

d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F 2);

e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 22.500 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 F 4) 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 (F 4) 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 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 hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

1.2. Fiecare membru al comisiei de evaluare (cu excepția secretarului) 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 oferat.

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, comisia de evaluare 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 și care se va publica pe site-ul acesteia.

Cap. 5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI

5.1. Contractul de vânzare a bunului 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 de către 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 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 22.500 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 extravilan în suprafață de 3640 mp. situat în Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, F.N. nr. inv. 81032228, domeniul privat al Municipiului Sebeș.

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 F 3.

**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 extravilan în suprafață de
3640 mp. situat în Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, 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 deasemenea 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 – F 4.

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 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

