

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.200/2024

**Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilelor clădiri și teren situate în
Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 înscrise în CF nr. 100232 Sebeș,
aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de
atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestora**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința extraordinară din data de 13.08.2024, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilelor clădiri și teren situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestora;

Văzând:

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 10038, domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 1003902, domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032234, domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- CF nr. 100232 Sebeș;
- H.C.L. nr. 182/2024 privind retragerea din administrarea Serviciului Public de Administrare a Patrimoniului Sebeș a unor imobile situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 și aprobarea vânzării imobilelor înscrise în CF nr. 100232 Sebeș;
- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.70652/08.08.2024;

Având în vedere raportul de specialitate nr.70676/08.08.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.591/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.608/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul prevederilor:

- Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 - 346, coroborat cu Art. 310 - 311 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 imobilelor clădiri și teren situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 10038, 1003902 și 81032234, în vederea vânzării, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilelor clădiri și teren situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat în Documentația de atribuire aprobată la Art.2.

Art.4. 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) - Costea Mihai(funcționar public).....membru;
 - 5) - Membru reprezentant ANAF.....(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) - Ilea Monica(funcționar public);
 - 5) - Membru reprezentant ANAF(funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă)..... Oltean Mirela

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspund Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și persoanele nominalizate la Art. 4.

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

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;

- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeș.

Sebeș la 13.08.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, Șerbănescu Radu Călin



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

pagina 3 din 3

Alexa 1 la HCL 200
/2024

RAPORT DE EVALUARE

„CASĂ, ANEXĂ ȘI TEREN AFERENT”

Adresa: Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

Client: Municipiul Sebeș

Destinatar: Consiliul local al Municipiul Sebeș

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

- August 2024 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **Casă, anexă și teren aferent** situată în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, identificat în CF 100232 Sebeș, nr. cad. 100232, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea este compusă din casă cu 2 camere cu suprafața construită de 123 mp, anexă cu suprafața construită de 54 mp și teren aferent cu suprafața de 278 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului **Casă, anexă și teren aferent** situată în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, identificat în CF 100232 Sebeș, nr. cad. 100232, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat este de:

171.622 lei, echivalent 34.486 euro

la cursul valutar de 4,9766 lei/EUR, valabil la 08.08.2024

din care:

$V_{\text{teren}} = 107.580 \text{ lei}$

$V_{\text{casă}} = 56.331 \text{ lei}$

$V_{\text{anexă}} = 7.711 \text{ lei}$

Valoarea menționată nu include TVA.

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

ALBA IULIA
08.08.2024

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai buna utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări in evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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



CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **Casă, anexă și teren aferent** situată în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, identificat în CF 100232 Sebeș, nr. cad. 100232, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat.

Proprietatea este compusă din casă cu 2 camere cu suprafața construită de 123 mp, anexă cu suprafața construită de 54 mp și teren aferent cu suprafața de 278 mp.

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

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

1.2 Prezentarea clientului

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

1.3 Prezentarea proprietarului

Imobilul subiect face parte din Domeniul Privat al Municipiului Sebeș.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt atestate de extrasul CF nr. 100232 Sebeș, nr. cad. 100232 – curți construcții intravilan – 278 mp, nr. cad. 100232-C1 – Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 123 mp; casă de pământ cu 2 camere, nr. cad. 100232-C2 – Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 54 mp; anexă cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001, suprafața desfășurată 54 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1 asupra A1, A1.1 (cu înch. 9883/29.07.2016), Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 122 din 31.05.2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș și Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1 asupra A1.2 (cu înch. 31471/23.11.2023), Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 83916 din 08.12.2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. CF nr. 1779/31.01.2024.

În favoarea imobilului evaluat este intabulat drept de servitute de trecere cu pasul asupra imobilului cu nr. topografic 16258/2/1 din CF 7472 ca fond aservit.

Asupra imobilului evaluat este intabulat drept de servitute de trecere în favoarea proprietarilor dintotdeauna ai imobilului cu nr. topografic 16258/2/2 din CF 7472 ca fond dominant.

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

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa



cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Datorită faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că avem construcții vechi, cu un grad accentuat de degradare.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă suficiente date pentru a putea argumenta credibil această metodă, casele fiind ocupate în general de proprietari.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Cost de reconstruire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 08.08.2024, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată la data de 07.08.2024.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2024. Data evaluării este 08.08.2024.

1.7 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 07.08.2024 din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant.



S-a identificat imobilul, căile de acces și vecinătățile, analizând informațiile 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 clădirilor.

Construcțiile au fost inspectate doar din exterior deoarece proprietarul nu a putut asigura accesul în interiorul acestora. Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului finisajele interioare sunt inferioare și într-o stare avansată de degradare, în concordanță cu starea exterioară a construcțiilor.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

Au fost preluate informații referitoare la activul evaluat și s-au realizat fotografii ale acestuia.

1.8 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9766 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.9 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luat în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022:

- 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

1.10 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia clădirilor și a zonei de amplasare a proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

- Documentele puse la dispoziție de către client, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR



- Cataloagele *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011, *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014;
- Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2023 – 31 octombrie 2024 – IROVAL București 2023;
- Cursul de referință al monedei naționale.

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

1.11 Clauza de nepublicare

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

1.12 Responsabilitatea față de terți

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

1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafețele aferente clădirilor și terenului au fost preluate din extrasul CF anexat;
- Construcțiile au fost inspectate doar din exterior deoarece proprietarul nu a putut asigura accesul în interiorul acestora. Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului finisajele interioare sunt inferioare și într-o stare avansată de degradare, în concordanță cu starea exterioară a construcțiilor;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcțiilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea construcțiilor și metoda comparațiilor directe de piață pentru evaluarea terenului, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată și singurele aplicabile asupra acestui imobil.

Abordările prin piață și prin venit nu au fost posibile deoarece nu au fost identificate pe piață tranzacții sau oferte de vânzare sau de închiriere de proprietăți comparabile cu cea evaluată.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, în zona centrală a localității. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate (str. Lucian Blaga). Zona de amplasare este dotată cu utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, gaz, apă și canalizare).

Proprietatea este compusă din casă cu 2 camere cu suprafața construită de 123 mp, anexă cu suprafața construită de 54 mp și teren aferent cu suprafața de 278 mp.

Prezentarea mai detaliată a proprietății cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

2.3 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată, este de proprietate rezidențială – casă de locuit. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal – destinația actuală este de spațiu de locuit;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă – dotările și compartimentarea sunt cele specifice unei case;
- este fezabilă financiar – costurile de edificare pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare ca atare sau vânzare;
- este maxim productivă – se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.4 Analiza pieței imobiliare

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

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

- ✓ fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.



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

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

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

Piața imobiliară specifică imobilului evaluat

Proprietatea evaluată este situată Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă rezidențial-comercială, cu case de locuit de tip unifamilial și spații comerciale.

Piața imobiliară specifică este aceea a spațiilor de locuit vechi, amplasate în zona centrală a municipiului Sebeș, dar este o piață inertă, fără tranzacții recente cunoscute.

Analiza ofertei

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

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

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare este practic inexistentă, având în vedere vechimea și starea de degradare accentuată a construcțiilor.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a spațiilor de locuit vechi a municipiului Sebeș nu s-au identificat oferte sau contracte de închiriere, casele fiind în general ocupate de proprietari.

Analiza cererii

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

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

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



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

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

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

Datorită ofertei și cererii foarte reduse de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al clădirilor (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **august 2024**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform metodei costului de înlocuire net, utilizând cataloagele *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011, *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcțiilor cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2023 – 31 octombrie 2024 – IROVAL București 2023*;
3. Aplicarea deprecierei constatate la valoarea de înlocuire în vederea obținerii costului de înlocuire net.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurărilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirilor ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;



- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în cataloagele de evaluare anterior menționate;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 2011, 2012 și 2014 și se actualizează valoarea de înlocuire cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2023 – 31 octombrie 2024 – IROVAL București 2023*.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirilor prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire*”.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011, Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012 și Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale., autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014.*

Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația construcțiilor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea lor: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, pe baza vârstei clădirilor și observațiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru clădiri s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și aprecierile evaluatorului în cazul instalațiilor și finisajelor;



Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire brut a deprecierei estimate (uzura fizică).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru clădiri s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcțiilor evaluate la care se adaugă valoarea terenului și este de:

$$V_{\text{cost}} = 171.622 \text{ Lei, echivalent } 34.486 \text{ Eur}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului. Valorile rezultate pentru clădiri sunt prezentate succint și în tabelul *Centralizator valori – abordarea prin cost*.

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Proprietatea **Casă, anexă și teren aferent** situată în Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 4, jud. Alba, identificat în CF 100232 Sebeș, nr. cad. 100232, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat a fost evaluată după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **171.622 lei**

3.2. Opinia evaluatorului

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

171.622 lei, echivalent circa 34.486 euro
la cursul valutar de 4,9766 lei/EUR, valabil la 08.08.2024

Valoarea menționată nu include TVA.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la construcțiile obiect al evaluării și include valoarea terenului aferent acestora;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- Valoarea este o predicție.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

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

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

Municipiul Sebeș

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren	278	107.580		107.580
1	Casă	123	689.653	92%	56.331
2	Anexă	54	106.879	93%	7.711
	TOTAL		904.112		171.622



FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 100232 Sebeș, nr. cad. 100232 – curți construcții intravilan – 278 mp

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are suprafața de 278 mp, front de 1,8 m, deschidere de 9,87 m, formă neregulată, este parțial ocupat de construcții, topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, fără restricții legale, zonă cu toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, rețele de comunicație), acces auto la drum asfaltat.

Evaluarea amplasamentului 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.

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”.

Premiza 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 terenul „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 legale, 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 (procentual).



	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Str. Lucian Blaga	str. M. Kogălniceanu	Drumul Petreștiului	str. Aviator Olteanu
Data	aug.24	iul.24	iul.24	iun.11
Suprafața (mp)	278	3.294	565	187
Preț de vânzare (eur/mp)		72	61,95	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		72,00	61,95	67,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		72,00	61,95	67,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		72,00	61,95	67,50
Condițiile pieței	aug.24	iul.24-ofertă (-10%)	iul.24-ofertă (-10%)	28.06.2011 - tranzacție (executare silită) (25%)
Ajustări		-7,20	-6,20	16,88
Preț ajustat		64,80	55,75	84,38
Localizare	Str. Lucian Blaga	Mai slab (20%)	Mai slab (45%)	Mai slab (5%)
Ajustări		12,96	25,09	4,22
Preț ajustat		77,76	80,84	88,60
Formă	Neregulată	Dreptunghi (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-3,89	-4,04	-4,43
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	278 mp, front 1,8 m, deschire 9,87 m	3.249 mp, front 26 m (5%)	565 mp, front 22 m (-15%)	200 mp, front 20 m (-5%)
Ajustări		3,89	-12,13	-4,43
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	8,08	0,00
Preț ajustat		77,76	72,75	79,74
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el., apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		77,76	72,75	79,74
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Comercial- Rezidențial (-5%)
Ajustări		0,00	0,00	-3,99
Preț ajustat		77,76	72,75	75,75
Ajustare totală netă		5,76	10,80	8,25
% ajustări nete		8,00%	17,43%	12,22%
Ajustare totală brută		27,94	55,54	33,95
% ajustări brute		38,81%	89,65%	50,30%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține “valoarea unitară” a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 77,76 euro/mp – echivalent aproximativ 386,98 lei/mp

Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 386,98 \text{ lei/mp} \times 278 \text{ mp} \approx 107.580 \text{ lei}$$



[illegible][illegible]

Preț tranzacție: 53.158 lei, rezultând circa 67,50 euro/mp

[illegible]



Fişa nr. 1

Proprietar: Municipiul Sebeş
Denumire obiectiv: Casă

Data evaluării: 08.08.2024
Suprafaţa construită: Sc (mp) = 123,00
Suprafaţa desfaşurat construit: Sdc (mp) = 123,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţa Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură								
1	FCBS	123,00	475,0	58.425,0	0,997	0,965	1,5155	85.187,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								85.187,7
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	123,00	670,1	82.422,3	0,997	0,965	2,7176	215.502,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								215.502,7
Invellitori								
1	INVTIG	123,00	363,4	44.698,2	0,997	0,965	1,9306	83.024,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								83.024,2
Inchideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj faţadă								
1	FVINAR	129,50	149,4	19.347,3	0,997	0,965	2,3284	43.341,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								43.341,1
Finisaj interior								
1	FOBFS	123,00	918,1	112.926,3	0,997	0,965	2,8613	310.871,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								310.871,5
Instalaţii electrice funcţionale								
1	ELINGR	123,00	82,4	10.135,2	0,997	0,965	5,1826	50.536,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								50.536,2
Instalaţie sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalaţii de încălzire								
1	INCCONV	123,00	113,1	13.911,3	0,997	0,965	2,4076	32.223,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								32.223,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								820.687,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								6.672,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								689.653,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								5.606,9



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) =

54,00

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	70.852,1	95%	3.542,6
2	Învelitori și terase	26.639,3	90%	2.663,9
3	Finisaj fațadă	21.370,5	90%	2.137,1
4	Finisaj	8.324,3	90%	832,4
5	Instalații electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		127.186,2		9.176,0
Total cost cu tva (Lei/mp)		2.355,3		169,9
Total cost fără tva (Lei)		106.879,2		7.710,9
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.979,2		142,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		7.710,9
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		7.710,9
Depreciere din cauze externe		0%
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		7.710,9

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport 0,997 = 1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă 0,965 = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2023

(4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații din zidărie de piatră continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli interioare drișcuite, zugrăveli simple

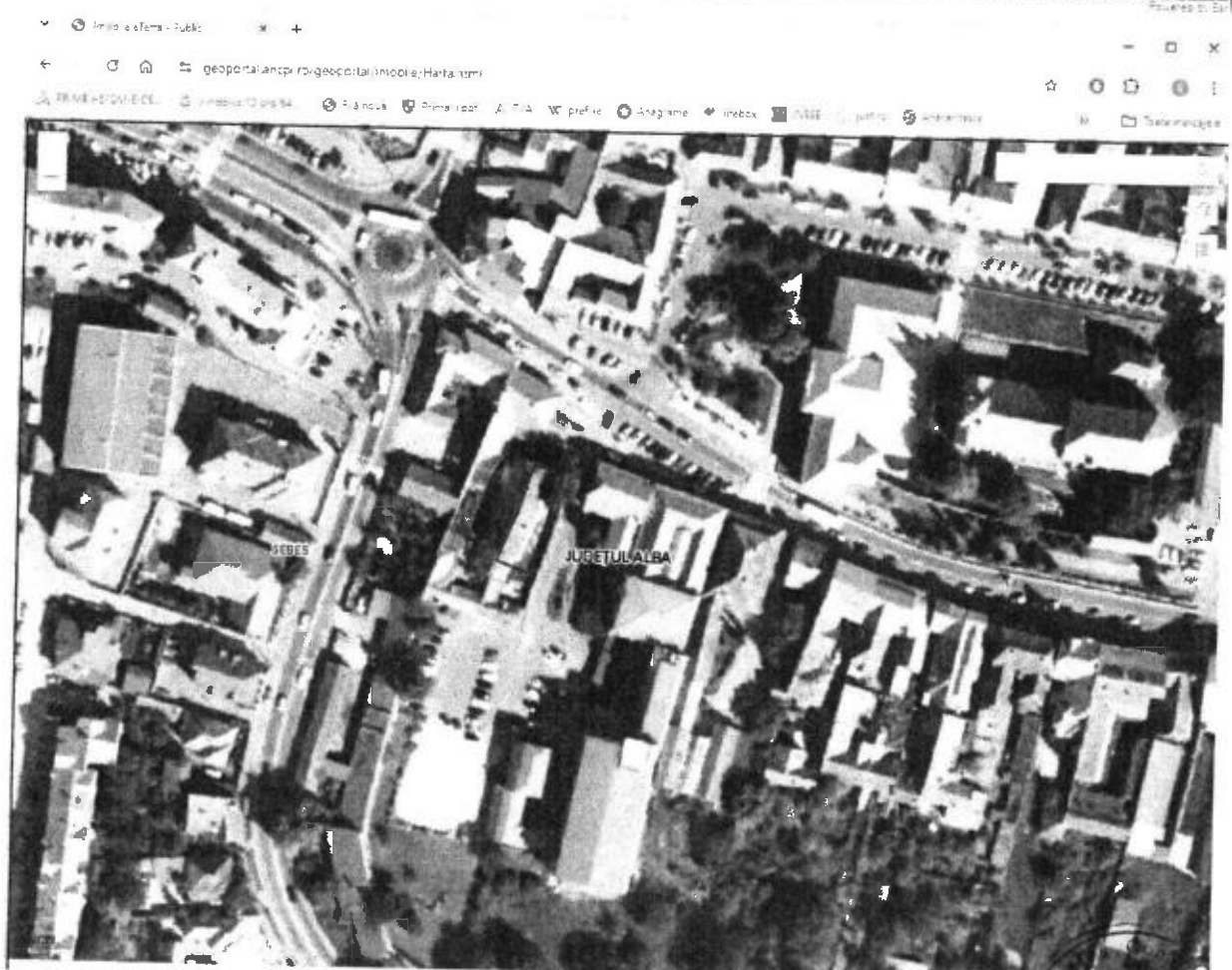
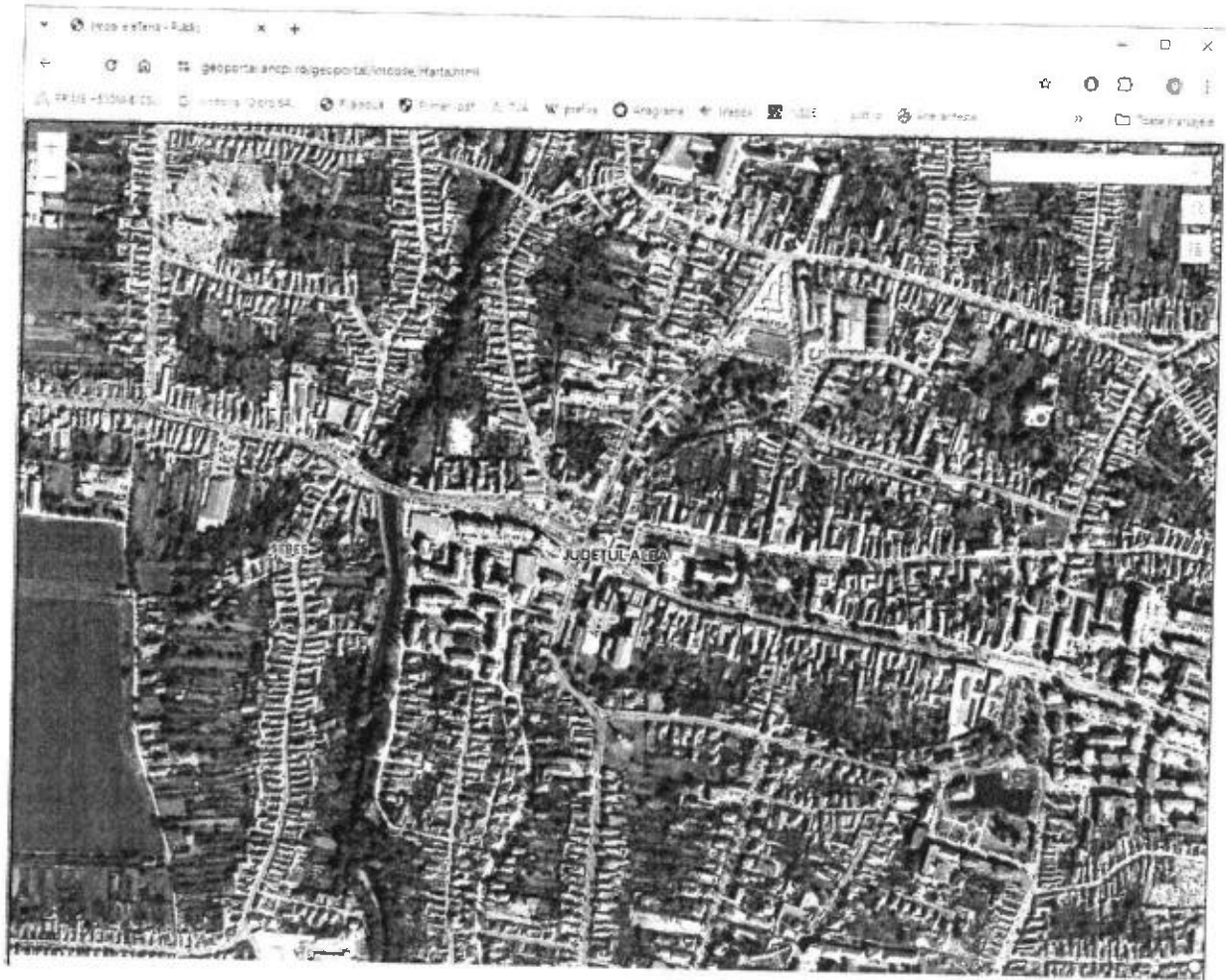
Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații sanitare

Instalații de încălzire







CARTE FUNCİARĂ NR. 100232
COPIE

Carte Funciară Nr. 100232 Sebes

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebes, Str LUCIAN BLAGA, Nr. 4, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100232	278	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidarie

Constructii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100232-C1	Loc. Sebes, Str LUCIAN BLAGA, Nr. 4, Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:123 mp; casă de pământ cu 2 camere
A1.2	100232-C2	Loc. Sebes, Str LUCIAN BLAGA, Nr. 4, Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:54 mp; Anexa, cu regim de inaltime P, edificata inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 54mp

B. Partea II. Proprietari și acte

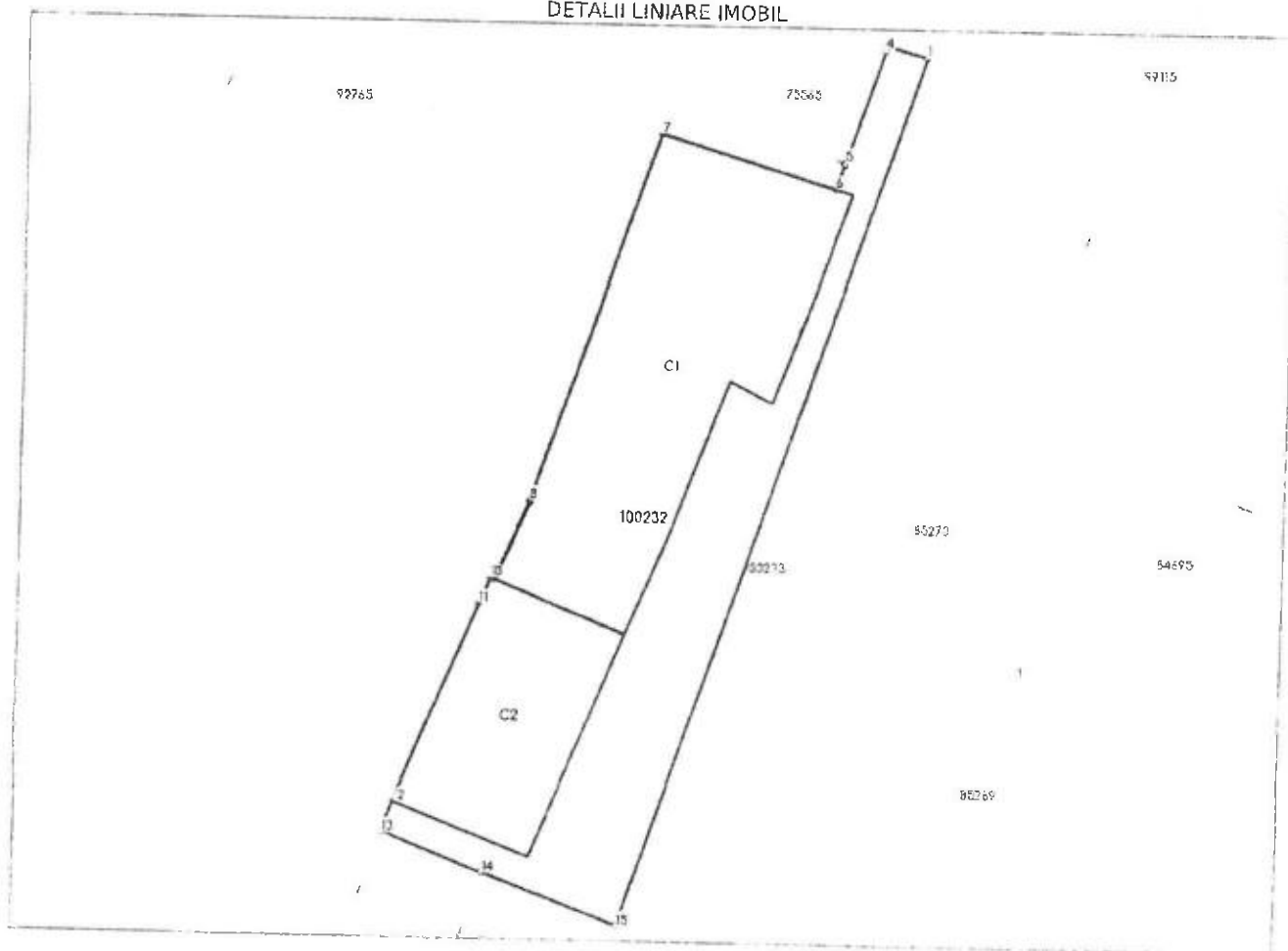
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1779 / 31/01/2024	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 16/2024, din 25/01/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Se înființează cartea funciara 100232 a imobilului cu numărul	A1
B1 cadastral 100232 / UAT Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 96097 înscris în cartea funciara 96097;	
Act Administrativ nr. 292/2023, din 25/09/2023 emis de MUNICIPIUL SEBEȘ; Se înființează cf. 96097 a imobilului cu nr. cad. 96097/Sebeș ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile:	A1
B2 -- nr.cad.76989\cf.76989; -- nr.cad.95581\cf.95581; -- nr.cad.95582\cf.95582;	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 96097/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 24658 din 03/10/2023;</i>	
Hotarare nr. 102/2005 emis de Consiliul Local Sebeș; Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu pasul în favoarea	A1
B3 proprietarilor dintotdeauna ai imobilului de sub A1 ca fond dominant, asupra imobilului cu nr. topografic 16258/2/1 din CF 7472 ca fond aservit	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 96097/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 24658 din 03/10/2023; pozitie transcrisa din CF 76989/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 4308 din 01/08/2006; (provenita din conversia CF 7472 Sebeș)</i>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 122, din 31/05/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , - domeniul privat.	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 96097/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 24658 din 03/10/2023; pozitie transcrisa din CF 95581/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 3228 din 17/02/2023; pozitie transcrisa din CF 76982/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 9883 din 29/07/2016; pozitie transcrisa din CF 76989/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 9882 din 29/07/2016; pozitie transcrisa din CF 95582/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 3228 din 17/02/2023; pozitie transcrisa din CF 76982/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 9883 din 29/07/2016;</i>	
Act Administrativ nr. 83916, din 08/12/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.2

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100232	278	Imobil împrejmuit cu gard din zidarie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	278	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100232-C1	construcții de locuințe	123	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:123 mp; casă de pământ cu 2 camere
A1.2	100232-C2	construcții anexa	54	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:54 mp; Anexa, cu regim de înălțime P, edificata înainte de anul 2001, suprafata desfasurata 54mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.495
2	3	0.136

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (→ m)
3	4	0.171
4	5	4.629
5	6	1.067
6	7	7.088
7	8	15.087
8	9	3.328
9	10	0.155
10	11	1.108
11	12	8.423
12	13	1.259
13	14	4.242
14	15	5.63
15	1	35.798

** 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Local ȘERBĂNESCU RADU CĂLIN



SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
a contractului de vânzare având ca obiect imobilele clădiri și teren
situate în Municipiul Sebeș, b-dul. L. Blaga, nr. 4
înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, aflate în domeniul privat al
Municipiului Sebeș

Partea I. CAIET DE SARCINI

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilelor care face obiectul vânzării

Imobilele sunt situate administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 județul Alba, sunt înscrise în C.F. nr. 100232 Sebeș, și fac parte din domeniul privat al Municipiului Sebeș, identificate după cum urmează:

- a) Imobilul - teren în suprafață de 278 mp., teren împrejmuit cu gard din zidărie, categorie de folosință "curți construcții", înscris în C.F. nr. 100232, nr. cad. 100232 sub A1;
- b) Casă de pământ cu două camere, suprafața construită la sol=123 mp., înscrisă în C.F. nr. 100232, nr. cad. 100232-C1 sub A1.1;
- c) Anexă cu regim de înălțime P, suprafața desfășurată=54 mp., înscrisă în C.F. nr. 100232, nr. cad. 100232-C2 sub A1.2.

Imobilul "teren" este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032234, cu valoarea de inventar de 66.380,17 lei. Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL (evaluator autorizat ANEVAR.) și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta hotărâre este de 107.580 lei.

Imobilul „Casă de pământ cu două camere” este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 10038, cu valoarea de inventar de 48.194 lei. Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL (evaluator autorizat ANEVAR.) și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta hotărâre este de 56.331 lei.

Imobilul „Anexă” este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 1003902, cu valoarea de inventar de 16.646 lei. Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL (evaluator autorizat ANEVAR.) și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta hotărâre este de 7.711 lei.

Valoarea totală de inventar a imobilelor supuse vânzării este de 131.220,17 lei, iar valoarea totală de piață a imobilelor, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL (evaluator autorizat ANEVAR.) și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta hotărâre este de 171.622 lei, echivalentul a 34.486 euro. Prețurile nu includ TVA.

Valoarea totală de vânzare a imobilelor este de 181.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

1.2. Destinația actuală a imobilelor care face obiectul vânzării

Imobilele care fac obiectul vânzării (vânzare aprobată de Consiliul Local al Municipiului Sebeș prin H.C.L. nr. 182/2024) a avut în vedere Studiul de oportunitate, din motivarea căruia se poate reține că, aceste imobile, nu se pretează la o altă modalitate superioară de punere în valoare.

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a imobilelelor care fac obiectul vânzării vor ține cont de legislația și 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 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: Lazăr Maria, funcția inspector, Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

2.3. Procedura aplicată

Licitatie 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 **181.000 lei, la care se adaugă cota 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 imobilele putând fi adjudecate 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 18.100 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 licitație se deduce din prețul oferat.

2.5.4. Taxa de participare, 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.

Cap. 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 (Formular 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 F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 18.100 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 rândul său se închide și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de 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 imobilelor care fac 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 mijoc 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 maxim 60 de zile de la data finalizării procedurii de licitație publică.

5.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 18.100 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.

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 imobilelor clădiri și teren situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4, înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, domeniul privat al Municipiului Sebeș.

Data.....

OFERTANT

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

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

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 imobilelor clădiri și teren situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4 înscrise în CF nr. 100232 Sebeș, domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobată prin H.C.L. nr. ____/2024, 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 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

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

OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunurilor imobile clădiri și teren, imobile care face obiectul licitației publice ce va avea loc
la data de _____ ora _____, situate în Municipiul Sebeș, b-dul L. Blaga, nr. 4, înscrise în
CF nr. 100232 Sebeș.

Ofer prețul de _____ lei.

Data

OFERTANT

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Local ȘERBĂNESCU RADU CĂLIN

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



Notă: se introduce în plicul interior