

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.254/2024

Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului - Teren extravilan în suprafață măsurată de 939 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 29.08.2024, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului - Teren extravilan în suprafață măsurată de 939 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 81032237;
- Extras C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027;
- Hotărârea nr. 198/2024 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului neîmprejmuit în suprafață de 939 mp. situat administrativ în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, cu nr. cad. 96027 și nr. inv.81032237, 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.72190/19.08.2024;

Având în vedere raportul de specialitate nr.72300/19.08.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și raportul de specialitate nr.72546/242/21.08.2024 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.731/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.672/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe 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) - (8) raportat la Art. 334 - 346, coroborat cu Art. 310 - 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilului teren în suprafață de 939 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 81032237, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, "teren neproductiv" în suprafață de 939 mp. în vederea vânzării, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilul - teren extravilan în suprafață măsurată de 939 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.3. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului identificat în Documentația de atribuire aprobată la Art.2.

Art.4. Se aprobă prețul minim de vânzare al imobilului menționat lat. 1 în cuantum de 71.000 lei fără TVA, care va constitui și prețul de pornire al licitației.

Art.5 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) - Barbu Claudiu (funcționar public);
 - 5) - Membru reprezentant ANAF..... (funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă)..... Oltean Mirela

Art.6 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.7. 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 29.08.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, Șerbănescu Radu Călin

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș

VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	16
Împotrivă	1
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

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

pagina 3 din 3

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

Anexa 1 la HCL 254 / 2024

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN EXTRAVILAN**

CF 96027 Sebeș

mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

AUGUST 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 – 939 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 07.08.2024 din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant.

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 90 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 destinat).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 8 august 2024 o valoare de piață de:

V = 62.300 lei (șaizecișidouămiiitreisutelei)

echivalent **12.519 euro** la cursul de 1 euro = 4,9766 lei valabil în 08.08.2024

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

08.08.2024



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 informat 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 939 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 Municipiul Sebeș – Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar. 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 august 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2024, data inspecției fiind 07.08.2024, iar data efectivă a stabilirii valorii 08.08.2024.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9766 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 07.08.2024, din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

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

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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



1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

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 939 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 90 m). Starea fizică a rețelilor 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 – 939 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 12.06.2023 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, înch. nr. 16086/05.07.2023.

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

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și 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 efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.



Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definiții 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.



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

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

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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 10-25 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depășesc 25 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri ofertate la sub 10 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități reduse de dezvoltare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

- permisibilă legal – zona de amplasare este una mixtă, în extravilanul localității, dar vecină cu intravilanul, în zonă fiind edificate atât construcții rezidențiale cât și industriale, de depozitare sau chiar comerciale;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă ar permite edificarea unor construcții rezidențiale sau industriale, dar cu condiția întocmirii și aprobării unui plan urbanistic pentru zona respectivă;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții edificate sau doar autorizate;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților în apropiere și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea mixtă rezidențial-industrială este cea mai favorabilă.



3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

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

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

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

3.2.1. Etapile 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 939 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 90 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. Secașului	Sebeș, ieșire spre Deva
Data	aug.24	aug.20	aug.24	aug.24
Suprafața (mp)	939	1.191	3.786	3.000
Preț de vânzare (eur/mp)		10,08	30	15
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	30,00	15,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	30,00	15,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		10,08	30,00	15,00
Condițiile pieței	aug.24	aug.20-tranzacție (15%)	aug.24-ofertă (-10%)	aug.24-ofertă (-10%)
Ajustări		1,51	-3,00	-1,50
Preț ajustat		11,59	27,00	13,50
Localizare	Lancrăm	Similar (0%)	Mai bun (-20%)	Mai slab (10%)
Ajustări		0,00	-5,40	1,35
Preț ajustat		11,59	21,60	14,85
Formă	Neregulată	Neregulată (0%)	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)
Ajustări		0,00	-2,16	-1,49
Topografie	Parțial în pantă	Parțial în pantă (0%)	Plan (-5%)	Plan (-5%)
Ajustări		0,00	-1,08	-0,74
Raport dimensiuni (L/l)	939 mp, front 91 m, deschidere 18 m	1.191 mp, front mic (10%)	3.786 mp, front mare (5%)	3.000 mp, front 36 m (5%)
Ajustări		1,16	1,08	0,74



Acces	drum cu piatră concasată	drum din pământ bătătorit (5%)	str. asfaltată (-10%)	str. balastată (0%)
Ajustări		0,58	-2,16	0,00
Preț ajustat		13,33	17,28	13,36
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la circa 90 m	Similar (0%)	en. el, apă-canal, gaze naturale - în imediată apropiere (-15%)	en. el, apă - în imediată apropiere (-5%)
Ajustări		0,00	-2,59	-0,67
Preț ajustat		13,33	14,69	12,69
Cea mai bună utilizare	Rezidențial-industrial	Rezidențial-industrial (0%)	Rezidențial (-5%)	Industrial (5%)
Ajustări		0,00	-0,73	0,63
Preț ajustat		13,33	13,96	13,32
Ajustare totală netă		3,25	-16,04	-1,68
% Ajustări nete		32,24%	-53,47%	-11,20%
Ajustare totală brută		3,25	18,20	7,12
% Ajustări brute		32,24%	60,67%	47,47%

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: comparabila A a fost ajustată cu 15% datorită creșterii pieței imobiliare în intervalul de timp de la data tranzacției, iar 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: comparabila B a fost ajustată cu -20% din cauza faptului că este amplasată în zonă mai bine cotate (str Secășului în Sebeș) decât cea a terenului evaluat, iar comparabila C a fost ajustată cu 10%, aceasta fiind situată în exteriorul localității Sebeș, la ieșirea spre Deva;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: comparabilele B și C au fost ajustate cu -10% deoarece au formă regulată spre deosebire de terenul subiect și comparabila A 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 este parțial în pantă;
 - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu 10% comparabila A care are frontul mic și s-a ajustat cu câte 5% comparabilele B și C care au suprafața mai mare și front mare;
 - la acces: a fost ajustată comparabila A cu 5% deoarece avea la data tranzacției acces din drum din pământ bătătorit, iar comparabila B cu -10% deoarece are acces din drum asfaltat;
- Utilități disponibile: s-a ajustat cu -15% comparabila B care are toate utilitățile în imediată apropiere și s-a ajustat cu -5% comparabila C care are rețele de energie electrică și apă în imediată apropiere, spre deosebire de terenul subiect care are utilitățile la distanță de circa 90 m de limita de proprietate;
- Cea mai bună utilizare: s-a ajustat cu -5% comparabila B care are utilizare rezidențială și s-a ajustat cu 5% comparabila C care are utilizare industrială, față de terenul evaluat și comparabila A 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 13,33 euro/mp, echivalent 66,34 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 66,34 \text{ lei/mp} \times 939 \text{ mp} = \mathbf{62.293 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = \mathbf{62.293 \text{ lei}}$$

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

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

$$V = \mathbf{62.300 \text{ lei (șaizecișidouămiiitreisutelei)}}$$

echivalent **12.519 euro** la cursul de 1 euro = 4,9766 lei valabil în 08.08.2024

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

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

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



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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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



ANEXE

COMPARABILA A

DUPICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris



DECLARAȚIE DE PARCELARE ȘI CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații 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: _____

I.

DECLARAȚIE DE PARCELARE

Subsemnații _____ 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 sub A1 nr. cad. 88964 în suprafață totală de 3.965 mp, din
care suprafața de 303 mp are categoria de folosință curți construcții cu nr. top 585 mp și
suprafața de 3.666 mp are categoria de folosință grădini cu nr. loc 538/1, teren împrejmuit, imobil
împrejmuit cu gard din zidărie și gard din plasă de sârmă _____

- construcții de locuință – casa 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
P, edificată înainte de anul 2001, cota noastră întregă de proprietate de 1/1 părți dobândit
cu titlu de cumpărare, de sub B1.1 și B1.2, asupra A1 A1.1 Act contract de vânzare-
cumpărare nr. 310/23.06.2006, emis de notari publici Olean Ioana Lucia, întabulat prin



Incheierea nr. 3522/23.06.2020

Având documentația tehnică de parcelare, ce face parte integrantă din prezentul act, însoțită de expert Appozan Ioan, de care noi am dispus în întregime, având Referat de admitere nr. 32451/29.07.2020, eliberat de BCPI Sebes recepționată de către Todea Ciprian Vasile Inspector cadastru, 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 împrejmuit 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, de 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 împrejmuit 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 împrejmuit 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 clădiri 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 do identitate ale părților,

Subsemnatul declarăm sollicit ca loturile nou formate să se înlabuleze în C.F. în favoarea mea, în cotele și cu titlul inițial de dobândire

II.

CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnatul vânzător:

și soția

vindem solți de orice sarcini cumpărătorului

căsătorit cu

născută



imobilele situate administrativ în intravilanul loc. Sebeș-Lancrăm, str. Nouă, nr. 26 jud. Alba, (rezultate 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 împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, în suprafață totală de 246 mp, având nr. cadastral atribuit 89194. -----

x

-LOTUL NR. III. format din:

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

Prețul contractului

Prețul total de vânzare este în sumă de **12.000 EUR (douăsprezecemileuro)**,

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: -----

și

- 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 prețului.-----

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. 310/2006, 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 ----- declară că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri și cumpăr ca bun comun împreună cu soția mea. Imobilele -----





UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN
Licența de funcționare nr. 2137/2404/2013
Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, jud. Alba
Nr. înregistrare: 4265/2020



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2674/2020
Anul 2020, luna august, ziua 31

În fața mea **BELDEAN GHEORGHE**, notar public la sediul biroului notarial s-au prezentat în persoană:

1. _____ CNP _____ domiciliat în Sebeș-Lancrăm
jud. Alba legitimat prin CI seria _____ nr. _____ eliberat de SPCLEP

Sebeș, în nume propriu, în calitate de declarant și vânzător,

2. _____ CNP _____ domiciliată în Sebeș-
Lancrăm, jud. Alba legitimată cu CI seria _____ nr. _____ eliberat

de SPCLEP Sebeș în nume propriu în calitate de declarantă și vânzătoare,

3. _____ domiciliat în Sebeș-Lancrăm
jud. Alba legitimat cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de

SPCLEP Sebeș în nume propriu în calitate de cumpărător,

Care după citirea actului au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a
activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Pentru parcelare:

S-a perceput Onorariu în sumă de 625 lei + 99.75 lei TVA = 624.75 lei achitat cu BF nr. 11
31.08.2020

S-a perceput tarif OCPI în sumă de 180.00 lei achitați cu chitanța nr. AB0196391/2020.

Pentru contract de vânzare:

S-a perceput Onorariu în sumă de 1200 lei + 228 lei TVA = 1428 lei achitat cu BF nr.
12/31.08.2020

S-a perceput tarif OCPI în sumă de 120.00 lei achitați cu chitanța nr. AB0196399/2020

31.08.2020

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 EXEMPLARE DE BELDEAN
GHEORGHE NOTAR PUBLIC ASTĂZI DATA AUTENTIFICĂRII ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ
PROBANTĂ CA ORIGINALUL.



[illegible]

medial updates

ATA CONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IUS/IA

Anunuri terenuri de vanzare x 2786 mp teren de vanzare x +

storiari.ro oferta teren 3786 mp de vanzare in sebes si bido de la piata comision 0

113 580 €

1 Foto investitii terenuri agricole

1 Foto

Teren 3786 mp De Vanzare In Sebes, Aproape De Piata. Comision 0

113 580 €

32.4 m²

30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafata totala 3786 m²

Locatibil urbana

Tip teren 30 ani

de constructii

agentie

Descriere

Comision 0 la vanzare

Teren situat in zona industrială, aproape de Piata.

Suprafata totala 3786 mp, din care 3000 mp sunt acoperite cu beton si 800 mp sunt acoperite cu asfalt.

Distanța de la Piata este de 100 metri.

Prezentare generală

2510.66 €

Rate lunara

473000

380 km

19°C Mostly cloudy

Comparabila C

Anunuri terenuri de vanzare x 3000 mp teren de vanzare x +

storiari.ro oferta terenuri in sebes si suprafețe între 3000 mp și 50000 mp zona industrială

45 000 €

1 Foto investitii terenuri agricole

1 Foto

Terenuri Sebes Suprafete între 3000 mp si 50000 Mp, Zona Industrială

45 000 €

32.4 m²

30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafata totala 3000 m²

Locatibil urbana

Tip teren 30 ani

de constructii

agentie

Descriere

Comision 0 la vanzare

Teren situat in zona industrială, aproape de Piata.

Suprafata totala 3000 mp, din care 3000 mp sunt acoperite cu beton si 0 mp sunt acoperite cu asfalt.

Distanța de la Piata este de 100 metri.

Prezentare generală

19°C Mostly cloudy



Alte comparabile



Adauga Terenuri de vanzare 6.010 m² teren de vanzare

STORIA.ro.ro: oferta teren intravilan-6010-mp-zona-sebes-ID2XVNi2w0P_gw3T1Tn2d0t1g0LAv190NMUjE3MTgNcVwMDruQ2o350N8a...

114 000 €

BLITZ BLITZ Romania 0264 333 777



2/6

Teren intravilan 6010 mp, zona Sebes

114 000 €

10 km

Prezentare generală

Tipul terenului	6.010 mp	Tipul terenului	de construit
Suprafata	6.010 mp	Dimensiuni	
Locuiri		Tipul constructiei	agentie

1/400 RON (15%) 44.550 RON (15%) 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

BLITZ Romania 0264 333 777

ATHLETICS

Adauga Terenuri de vanzare 6.000 m² teren de vanzare

STORIA.ro.ro: oferta teren intravilan-6000-mp-zona-lancram-ID2XVNi2w0P_gw3T1Tn2d0t1g0LAv190NMUjE3MTgNcVwMDruQ2o350N8a...

60 000 €

BLITZ BLITZ Romania 0264 333 777



2/2

Teren situat la DN1, 6000 mp, Zona Lancram

60 000 €

10 km

Prezentare generală

Tipul terenului	6.000 mp	Tipul terenului	de construit
Suprafata	6.000 mp	Dimensiuni	
Locuiri		Tipul constructiei	agentie

1/400 RON (15%) 44.550 RON (15%) 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

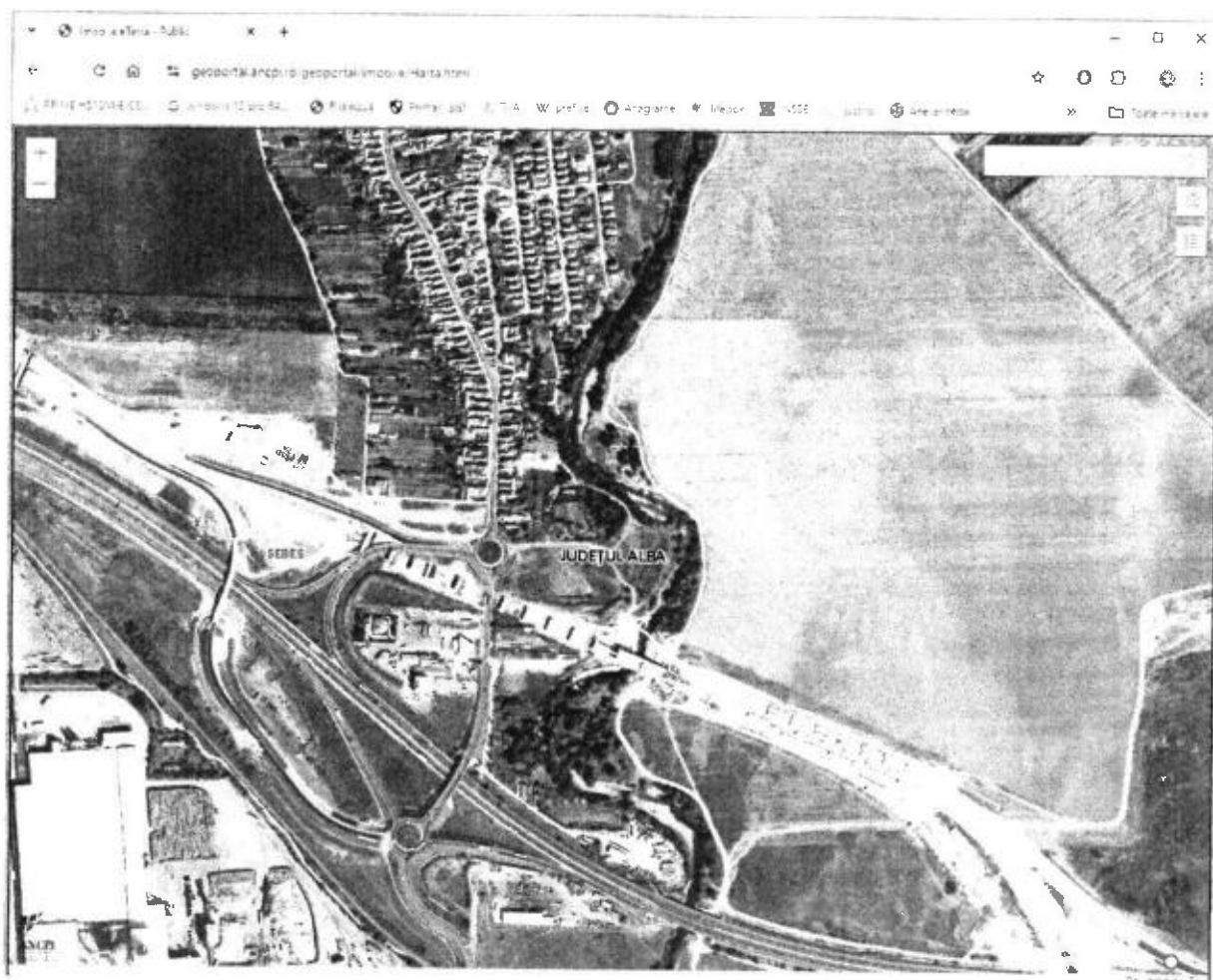
BLITZ Romania 0264 333 777

ATHLETICS



[illegible]







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96027 Sebeș

Nr. cerere	17240
Ziua	29
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare 100171485676	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96027	939	Teren neimprejmuț;

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, dobândit 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 .

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



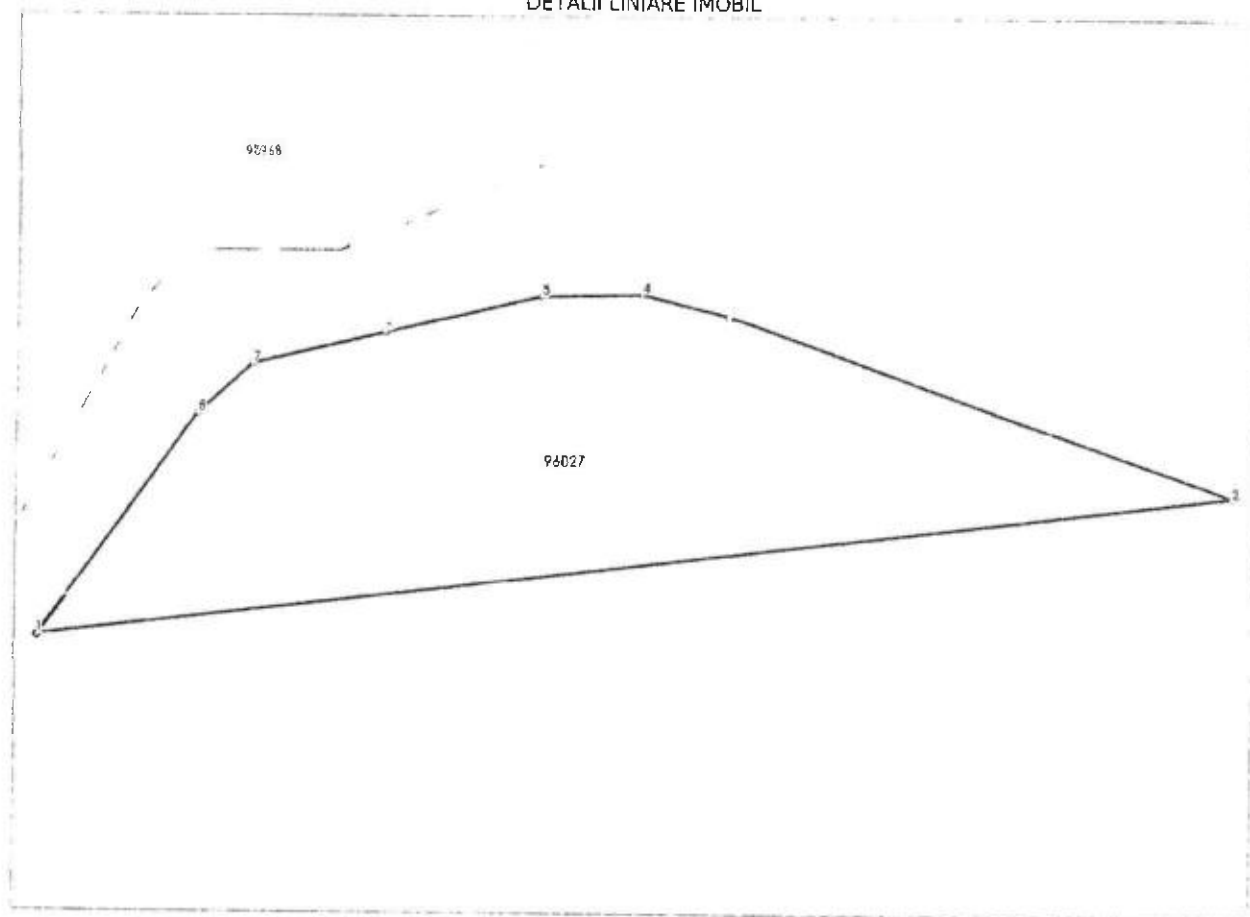
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96027	939	

* 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	neproductiv: NU		939	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	79.74
2	3	35.492
3	4	5.981
4	5	6.649
5	6	10.612
6	7	8.964

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	4.856
8	1	18.14

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

30-07-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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 imobilul - Teren extravilan
în suprafață măsurată de 939 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**

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 939 mp. este situat administrativ în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, F.N. județul Alba;

b) Imobilul teren 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. 81032237, cu valoarea de inventar de 56.830,14 lei;

d) Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta H.C.L. este de 62.300 lei, echivalentul la 12.519 euro. Prețul nu include TVA.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 71.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

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 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 71.000 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 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 7.100 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 ofertat.

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 7.100 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 rându-i 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 membrii 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 7.100 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 terenului extravilan în suprafață măsurată de 939 mp. situat în Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027, 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 imobilului teren extravilan în suprafață măsurată de 939 mp. situat în Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027, 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 bunului imobil teren extravilan în suprafață măsurată de 939 mp. situat în Sebeș, imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, situat în Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, jud. Alba, înscrise în CF nr. 96027 Sebeș, nr. cad. 96027.

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