

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.268/2025

Privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a două imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4 aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateri proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a două imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4 aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 10101 și valoarea de 134.750,00 lei;
- CF nr. 79719-C1-U2 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 11141 și valoarea de 38.714,00 lei;
- CF nr. 79719-C1-U4 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U4;
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a două imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4 aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.61180/26.08.2025;
- Raportul de specialitate nr.61181/26.08.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociației de Proprietari, raportul de specialitate nr.61288/27.08.2025 al Serviciului Venituri și raportul de specialitate nr.61287/27.08.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.710/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, avizul nr.731/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.746/2025 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Potrivit:

- Art. 2 și 6 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a două imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4 aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș, constituit în Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. 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 celor două imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4, în vederea vânzării, conform Anexei nr. 2 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect două imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4, conform Anexei nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilelor identificate în Documentația de atribuire aprobată la Art. 3.

Art.5. Se aprobă prețul minim de pornire la licitație, după cum urmează:

- Pentru imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, județul Alba, înscris în C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II, Suprafața utilă 79,18 (compus din: pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie), cota părți comune pe apartament 4619/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota teren aferent 6041/67100, este de **136.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, județul Alba, înscris în C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U4, Suprafața utilă 24,03 (compus din: 1 cameră, 1 cămară), cota părți comune pe apartament 1402/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota teren aferent 1833/67100, este de **40.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.6. 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) - Cipcigan Patricia.....(funcționar public);
- 5) - Membru reprezentant ANAF..... (funcționar public);

Secretar comisie (rezervă)..... Oltean Mirela

Art.7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarului Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

Art.8 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;
- persoanelor nominalizate la art. 5
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeș

Sebeș la 30.09.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	17
Împotrivă	1
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a două imobile (locuințe)
situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4 aflate în
domeniul privat al Municipiului Sebeș

1. Date generale privind imobilele

- Adresă: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, jud. Alba;
- Categoria de folosință: locuință;
- CF nr. 79719-C1-U2 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II și CF nr. 79719-C1-U4 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U4;
- Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș;

2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării

- Ambele imobile sunt în prezent neînchiriate, necesitând reabilitări costisitoare pentru a putea fi închiriate;
- În cazul în care, după reabilitare, aceste imobile ar fi închiriate, chiria lunară ar asigura un venit redus la bugetul local;
- Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestor locuințe generează costuri suplimentare pentru UAT.

3. Modalitatea de vânzare:

- Licitație publică

4. Baza legală a vânzării

- Art. 2 și 6 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 108, Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul fiscal – art. 292 alin. (2) lit. f) privind scutirea de TVA pentru locuințele care nu sunt construcții noi.

5. Valoarea de inventar al acestor imobile este de:

- apartamentul 2 = 134.750 lei;
- apartamentul 4 = 38.714 lei;

Valoarea de vânzare al acestor imobile rezultate din raportul de evaluare este de:

- apartamentul 2 = 116.476 lei;
- apartamentul 4 = 17.266 lei;

Valoarea raportului de evaluare este de 1.071 lei/locuință. Astfel, se propune **prețul de vânzare al imobilelor**, la care este inclus și valoarea raportului de evaluare, după cum urmează:

- apartamentul 2 = 136.000 lei;
- apartamentul 4 = 40.00 lei;

6. Analiza oportunității

- Avantaje pentru UAT:
 - încasarea unor sume certe la bugetul local, superioare veniturilor obținute din chirii;
 - reducerea cheltuielilor de administrare a fondului locativ având în vedere că locuințele au o vechime considerabilă, fiind construite în anul 1890 și necesită lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
 - eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.
- Impact bugetar:
 - venit unic și imediat la bugetul local;
 - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
 - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a locuințelor

7. Prețul minim de pornire a licitației

- apartamentul 2 = 136.000 lei;
- apartamentul 4 = 40.00 lei;

8. Procedura de atribuire a contractului de vânzare este licitația publică (cu oferta în plic închis), criteriul de atribuire fiind „cel mai mare preț oferit”.

9. Termenul estimat de finalizare a procedurii este de 3 luni, calculate de la data adoptării hotărârii de aprobare a vânzării imobilului.

9. Concluzii

Vânzarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Sebeș este oportună din punct de vedere:

- juridic;
- economic -venit imediat și sigur la bugetul local;
- social - asigurarea dreptului de preempțiune al chiriașului și stabilitate locativă);

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENTE

Adresa: Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 2 și 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

- Iulie 2025 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 10101 și **Apartament nr 4**, având nr. de inventar 11141, situate în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 2 și 4, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U2 – 1 pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie, cu suprafața utilă de 79,18 mp, cote părți comune 4619/51298 și cote teren 6041/67100 și C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U4 – 1 cameră, 1 cămară, cu suprafața utilă de 24,03 mp, cote părți comune 1402/51298 și cote teren 1833/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de vânzare de către proprietar.

Valoarea imobilelor 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 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilelor **menționate anterior** este de:

$V_{\text{piață CF 79719-C1-U2}} = 116.476 \text{ lei}$ (unasutășaisprezecemiipatrusuteșaptezeceșișaselei)
echivalent 22.931 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 79719-C1-U4}} = 17.266 \text{ lei}$ (șaptesprezecemiidouășuteșaizeceșișaselei)
echivalent 3.399 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilele obiect al evaluării;
- Valoarea estimată include și terenul în cotă parte aferent construcțiilor;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor;
- Valoarea este o predicție.

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

ALBA IULIA
15.07.2025

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea activelor supuse evaluării.
- 1.2 Identificarea evaluatorului
- 1.3 Identificarea clientului
- 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați
- 1.5 Moneda evaluării
- 1.6 Scopul evaluării
- 1.7 Tipul valorii. Definiție
- 1.8 Data evaluării
- 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.12 Tipul raportului de evaluare
- 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.15 Responsabilitatea față de terți

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Descrierea amplasamentului
- 2.2 Descrierea proprietății

3. ANALIZA PIETEI

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
 - 5.1.1 Abordarea prin cost

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

- Anexe:**
- Anexa nr. 1 – Centralizator valori – abordarea prin cost, apartamentul 2
 - Anexa nr. 2 – Fișă de evaluare a clădirii – apartamentul 2
 - Anexa nr. 3 – Centralizator valori – abordarea prin cost, apartamentul 4
 - Anexa nr. 4 – Fișă de evaluare a clădirii – apartamentul 4
 - Anexa nr. 5 – Fișă de evaluarea a terenului
 - Anexa nr. 6 – Date de piață teren
 - Anexa nr. 7 – Fotografii
 - Anexa nr. 8 – Amplasarea în zonă a imobilelor evaluate
 - Anexa nr. 9 – Documente de proprietate



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 și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt 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 stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

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

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

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

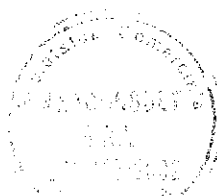
Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 10101 și **Apartament nr 4**, având nr. de inventar 11141, situate în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 2 și 4, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U2 – 1 pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie, cu suprafața utilă de 79,18 mp, cote părți comune 4619/51298 și cote teren 6041/67100 și C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U4 – 1 cameră, 1 cămară, cu suprafața utilă de 24,03 mp, cote părți comune 1402/51298 și cote teren 1833/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele evaluate este sunt:

- Apartament nr. 2 având 2 camere situat la subsol și parter în clădire de tip S+P+E, având suprafața utilă de 79,18 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,41/671 mp.
- Apartament nr. 4 având 1 cameră situat la parter în clădire de tip S+P+E, având suprafața utilă de 24,03 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 18,33/671 mp.

Drepturile de proprietate asupra activelor evaluate sunt atestate de extrasele:

- C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U2 – 1 pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie, cu suprafața utilă de 79,18 mp, cote părți comune 4619/51298 și cote teren 6041/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 280 din 30.09.2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 83575 din 01.10.2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 98719 din 28.11.2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 23492/04.10.2024;
- C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U4 – 1 cameră, 1 cămară, cu suprafața utilă de 24,03 mp, cote părți comune 1402/51298 și cote teren 1833/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 280 din 30.09.2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 98719 din 28.11.2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș; act administrativ nr. 83575 din 01.10.2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 23491/04.10.2024.

Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului anul edificării clădirii din care fac parte apartamentele este 1890.

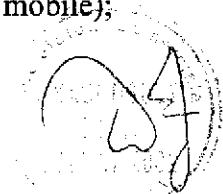
Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului (extrase CF și fișele mijlocului fix) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestricțiv.

1.2 Identificarea evaluatorului

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae 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. 0235/2025, 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.

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 au 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.

1.3 Identificarea clientului

Clientul evaluării este Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

1.5 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0795 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

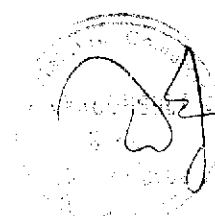
1.7 Tipul valorii. Definiție

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilelor așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

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

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

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.



Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece clădirile sunt într-un stadiu de uzură destul de avansat, nefiind disponibile date de piață privind închirierea unor imobile similare.

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

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Rezultatul abordării prin cost trebuie să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 103 Abordări în evaluare, Anexă, A30). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

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 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.

1.8 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de către reprezentanții clientului până la data de 15.07.2025, 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 în 27.06.2025, în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului.

Evaluarea a fost realizată în perioada iunie-iulie 2025. Data evaluării este 15.07.2025.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilelor și a zonei de amplasare a acestora;
- 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.

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extraselor CF. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acestea se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, acest lucru neîntrând în atribuțiile sale.



Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății și a zonei de amplasare a acesteia, inclusiv a căilor de acces
- cercetarea pieței specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile
- interviuri cu reprezentanții clientului, discuții telefonice cu vânzători ai unor proprietăți comparabile cu proprietatea supusă evaluării

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor: extrase CF și fișele mijlocului fix
- Alte informații, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară;
 - Informații existente pe site-urile de profil;
 - Baza de date a evaluatorului.

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

1.11 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 reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafețele utile ale apartamentelor au fost preluate din extrasele CF anexate; suprafețele construite folosite la calcule au fost determinate prin înmulțirea suprafețelor utile cu coeficientul de 1,4, conform Codului Fiscal în vigoare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (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 reprezentanții clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau

sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cuprinde o descriere a termenilor de referință și a tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standarde.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este confidențial pentru client și utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru orice 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 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 clientul și utilizatorii desemnați, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării



- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.15 Responsabilitatea față de terți

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

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1 Descrierea amplasamentului

Imobilele evaluate sunt situate în municipiul Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 2 și 4, jud. Alba, în zona centrală a municipiului, zonă mixtă, comercial-rezidențială, cu case de locuit și spații comerciale.

Imobilele au acces din str. Mihai Viteazu prin curtea comună a imobilului de la nr. 3.

Zona de amplasare este dotată cu utilități (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

2.2 Descrierea proprietății

Imobilele evaluate sunt:

- Apartament nr. 2 având 2 camere situat la subsol și parter în clădire de tip S+P+E, având suprafața utilă de 79,18 mp conform extrasului CF anexat. Starea tehnică a apartamentului este satisfăcătoare. Terenul aferent este în cotă parte de 60,41/671 mp.
- Apartament nr. 4 având 1 cameră situat la parter în clădire de tip S+P+E, având suprafața utilă de 24,03 mp conform extrasului CF anexat. Starea tehnică a apartamentului este nesatisfăcătoare, structura de rezistență a imobilului prezentând multiple fisuri (în opinia noastră se impune o consolidare a imobilului în vederea stopării posibilelor efecte ale fisurilor vizibile în structura clădirii). Terenul aferent este în cotă parte de 18,33/671 mp.

Prezentarea mai detaliată a imobilelor cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

3. ANALIZA PIETEI

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



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

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

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilele evaluate sunt situate în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 2 și 4, jud. Alba, în zona centrală a orașului, zonă mixtă, comercial-rezidențială, cu case de locuit și spații comerciale.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – apartamente în imobile vechi, amplasate în zonele centrale ale localității.

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 *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor construcții similare este practic inexistentă, deoarece avem de-a face cu apartamente amplasate în clădire edificată în anul 1890 și aflate într-o stare fizică precară.

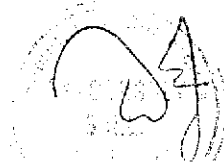
Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (zona centrală și mediană a municipiului Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 70-120 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a apartamentelor în case de locuit în zonă, nu s-au identificat oferte de închiriere în zonă pentru imobile de acest tip.

Analiza cererii

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



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

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

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

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

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

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie 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. Previțiuni

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

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

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

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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 unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

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:

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de dotările și construcțiile existente, cea mai bună alternativă de utilizare este păstrarea destinației actuale, de spații rezidențiale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

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



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

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

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere a unor imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea clădirilor și metoda comparațiilor directe de piață pentru evaluarea terenului.

5.1 Evaluarea proprietății

5.1.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

În cadrul abordării prin cost s-a utilizat metoda costului de înlocuire, metodă care indică *valoarea* prin calcularea *costului* unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă.

În general, costul de înlocuire este *costul* relevant pentru estimarea *prețului* pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și toate celelalte forme de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

1. Calcularea tuturor *costurilor* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă;
2. Estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect;
3. Scăderea deprecierii totale din *costul* total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Catalogului *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011, 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 fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2024.



Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

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

Pentru determinarea valorii clădirii 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 catalogul de evaluare anterior menționat;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustărilor datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii 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 clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirii.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarului pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale și externe** 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 clădirii care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate și pe baza 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 gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a depreciierilor estimate: deprecierea fizică.

Estimarea costului de înlocuire net

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

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:

$$V_{\text{cost C.F. nr. 79719-C1-U2}} = 116.476 \text{ lei, echivalent } 22.931 \text{ euro}$$

$$V_{\text{cost C.F. nr. 79719-C1-U4}} = 17.266 \text{ lei, echivalent } 3.399 \text{ euro}$$

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.

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

6.1 Rezultatele evaluării

Imobilele **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 10101 și **Apartament nr 4**, având nr. de inventar 11141, situate în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 2 și 4, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U2 – 1 pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie, cu suprafața utilă de 79,18 mp, cote părți comune 4619/51298 și cote teren 6041/67100 și C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U4 – 1 cameră, 1 cămară, cu suprafața utilă de 24,03 mp, cote părți comune 1402/51298 și cote teren 1833/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Pentru apartamentul din C.F. nr. 79719-C1-U2

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **116.476 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 79719-C1-U4

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **17.266 lei**

6.2 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:

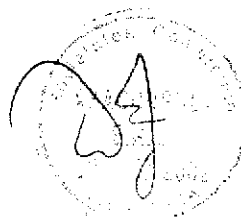
$$V_{\text{piață CF 79719-C1-U2}} = 116.476 \text{ lei (unasutășaisprezecemiipatrusuteșaptezecișisaselei)} \\ \text{echivalent } 22.931 \text{ euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025}$$

$$V_{\text{piață CF 79719-C1-U4}} = 17.266 \text{ lei (șaptesprezecemiidouășuteșaizecișisaselei)} \\ \text{echivalent } 3.399 \text{ euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025}$$



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

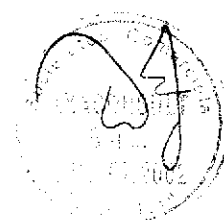
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării lor;
- activele evaluate sunt situate în zona centrală a localității;
- starea tehnică a apartamentului nr. 2 este satisfăcătoare, iar a apartamentului nr. 4 este nesatisfăcătoare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



ANEXE

LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 3, AP. 2**Nr. inventar: 10101****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		60,41	30.274		30.274
1	Apartament nr 2	79,18	110,85	512.695	83%	86.202
	TOTAL			542.969		116.476



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 2
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 2, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 79,18
Sc (mp) = 110,85

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1	FCBS	94,05	237,5	22.337,4	0,997	0,965	1,5196	32.657,5
2	FSUBSTOT	16,80	1.795,4	30.162,7	0,997	0,965	1,8540	53.802,5
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								86.460,1
Suprastructură								
1	6ZIDCAR37PFS	94,05	791,8	74.470,4	0,997	0,965	2,5212	180.639,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								180.639,7
Învelișuri								
1	INVTIG	94,05	181,7	17.089,2	0,997	0,965	1,9147	31.480,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								31.480,8
Închideri								
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 fațadă								
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 interior								
1	FOBFS	94,05	918,1	86.349,1	0,997	0,965	2,7953	232.225,0
2	FINSCLISP1	16,80	319,8	5.372,6	0,997	0,965	2,5344	13.100,4
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								245.325,4
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	94,05	82,4	7.749,9	0,997	0,965	3,9102	29.155,2
2	ELSCISP1	16,80	63,3	1.063,4	0,997	0,965	2,0427	2.090,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								31.245,2
Instalație sanitară								
1	CHINOX	1,00	1.705,5	1.705,5	0,997	0,965	2,7987	4.592,3
2	CALAWC	1,00	3.642,0	3.642,0	0,997	0,965	2,4057	8.429,5
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								13.021,8
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	94,05	113,1	10.637,3	0,997	0,965	2,1432	21.933,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								21.933,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								610.107,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.503,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								512.694,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.625,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

Sdc (mp) = 110,85

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	267.099,8	90%	26.710,0
2	Învelitori și terase	31.480,8	90%	3.148,1
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	245.325,4	80%	49.065,1
5	Instalații electrice	31.245,2	80%	6.249,0
6	Instalații sanitare	13.021,8	0%	13.021,8
7	Instalații de încălzire	21.933,9	80%	4.386,8
Total cost cu tva (Lei)		610.107,0		102.580,8
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.503,8		925,4
Total cost fără tva (Lei)		512.694,9		86.202,4
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.625,0		777,6

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	86.202,4
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	86.202,4
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	86.202,4

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 2024

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

Structură de rezistență

Fundatii cărămidă, piatră și mortar continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă, planșee din bolți de cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior

Pardoseli din parchet în camere, gresie în baie, hol, bucătărie și verandă, beton în subsol

Tavane din bolți de cărămidă tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de apă și canalizare, corpuri sanitare montate la baie și bucătărie

Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe



LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 3, AP. 4**Nr. inventar: 11141****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		18,33	9.186		9.186
1	Apartament nr 4	24,03	33,64	152.143	95%	8.080
	TOTAL			161.329		17.266



Denumire obiectiv:

Apartament nr 4

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 4, jud. Alba

Data evaluării:

15.07.2025

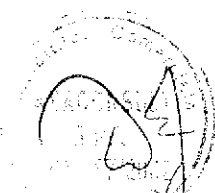
Suprafața utilă

Su (mp) = 24,03

Suprafața construită

Sc (mp) = 33,64

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1	FCBS	33,64	237,5	7.990,0	0,997	0,965	1,5196	11.681,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.681,5
Suprastructură								
1	6ZIDCAR37PFS	33,64	791,8	26.637,7	0,997	0,965	2,5212	64.614,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								64.614,1
Invelitori								
1	INVTIG	33,64	181,7	6.112,8	0,997	0,965	1,9147	11.260,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.260,6
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 fațadă								
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 interior								
1	FOBFS	33,64	918,1	30.886,7	0,997	0,965	2,7953	83.065,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								83.065,9
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	33,64	82,4	2.772,1	0,997	0,965	3,9102	10.428,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								10.428,7
Instalație 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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								181.050,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.381,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								152.143,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.522,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Anexa nr. 4

Sdc (mp) = 33,64

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	76.295,5	95%	3.814,8
2	Învelitori și terase	11.260,6	90%	1.126,1
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	83.065,9	95%	4.153,3
5	Instalații electrice	10.428,7	95%	521,4
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		181.050,7		9.615,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.381,7		285,8
Total cost fără tva (Lei)		152.143,4		8.080,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.522,4		240,2

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		8.080,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		8.080,3
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		8.080,3

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 2024

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

Structură de rezistență

Fundanți cărămidă, piatră și mortar continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă, planșee din bolți de cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior

Pardoseli din dușumea

Tavane din bolți de cărămidă tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare**Instalații de încălzire**

FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 79719 Sebeș, nr. cad. 79719 – curți construcții intravilan – 671 mp

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 671 mp cu front circa 17 m, este ocupat de construcții, formă neregulată, acces la drum asfaltat, topografie plană. Zona de amplasare dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

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”.

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.

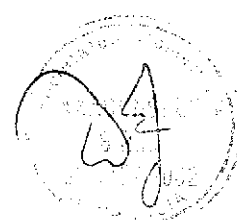
Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

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).

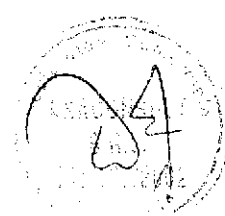


	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Mihai Viteazu	str. Av. Olteanu	str. M. Kogălnianu	Drumul Petreștiului
Data	iul.25	ian.20	iul.25	iul.25
Suprafața (mp)	671	187	3.249	1.000
Preț de vânzare (eur/mp)		101,6	73	87
Negociere		Tranzacție (0%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		0,00	-7,30	-8,70
Preț ajustat		101,60	65,70	78,30
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	65,70	78,30
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	65,70	78,30
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	65,70	78,30
Condițiile pieței	iul.25	ian.20 (10%)	iul.25 (0%)	iul.25 (0%)
Ajustări		10,16	0,00	0,00
Preț ajustat		111,76	65,70	78,30
Localizare	str. Mihai Viteazu	Mai slab (10%)	Mai slab (30%)	Mai slab (20%)
Ajustări		11,18	19,71	15,66
Preț ajustat		122,94	85,41	93,96
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-6,15	-4,27	-4,70
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	671 mp, front circa 17 m	187 mp, front 18,51 m (-10%)	3.249 mp, front circa 26 m (15%)	1.000 mp, front 13 m (10%)
Ajustări		-12,29	12,81	9,40
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		104,50	93,95	98,66
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 nat. la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		104,50	93,95	98,66
Cea mai bună utilizare	Comercial-Rezidențial	Comercial (-5%)	Rezidențial (5%)	Comercial-Rezidențial (0%)
Ajustări		-5,23	4,70	0,00
Preț ajustat		99,27	98,65	98,66
Ajustare totală netă		-2,33	32,95	20,36
% ajustări nete		-2,29%	50,15%	26,00%
Ajustare totală brută		45,01	41,49	29,76
% ajustări brute		44,30%	63,15%	38,01%

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 98,66 euro/mp echivalent 501,14 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren CF 79719-C1-U2}} = 501,14 \text{ lei/mp} \times 60,41 \text{ mp} \approx 30.274 \text{ lei}$$

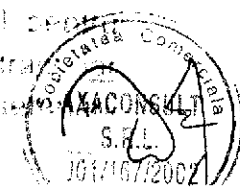
$$V_{\text{teren CF 79719-C1-U4}} = 501,14 \text{ lei/mp} \times 18,33 \text{ mp} \approx 9.186 \text{ lei}$$



1

2

predarea in posesie a imobilului in favoarea cumparatorului se face astazi, data si prezentului contract.



Subsemnatul cumpărător declar ca sunt căsătorit cu născută
sub regimul comunității legale de bunuri, nu am încheiat nicio convenție matrimonială,
cumpar împreună cu soția mea, **ca bun comun**, imobilul descris mai sus, cu prețul de
vânzare prevăzut în actul de față și intru în stăpânirea de drept a acestuia începând cu ziua
de azi. Totodată declar ca am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului
înțelegând să îl dobândesc în actuala lui situație juridică și solicit ca dreptul de proprietate
asupra lui să se intabuleze în Cartea Funciară în favoarea mea și a soției mele, **ca bun
comun**

Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a pus în vedere obligația ca în termen de 30
de zile de la încheierea prezentului contract să mă prezint la Primăria locală, serviciul Taxe și
Impozite și Registrul Agricol și să declar dobândirea imobilului, în vederea înregistrării și
impozitării acestuia

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că ni s-au pus în
vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și prevederile Codului Fiscal cu
privire la venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, precum și
obligația notarului public instrumentator de a depune prezentul contract la Cartea Funciară
pentru a fi intabulat

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

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

VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTOR.

Prin mandatar





UNIONEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA BELDEAN
Licenta de functionare nr. 2737/2404/2013
Sebes, str. Primariei, nr. 3 jud. Alba
Nr. Inregistrare: 198/2020



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 121/2020 anul 2020, luna ianuarie, ziua 14

La data mea BELDEAN VIOLETA, notari publici la sediul Societatii Profesionale
Notari Be dean, s-au prezentat:

1. _____ CNP _____ domiciliat în _____
_____ eliberat de SPOLEP _____ legimata cu C. seria _____ nr. _____
vânzatoarei _____ în calitate de imputernicită a _____
_____ în calitate de _____
_____ înregistrată la ORC Alba sub nr. _____ având CUI _____ numită în
_____ specială autenticată sub nr. 61/10.01.2020 de notari publici Be dean Violeta
_____ care nu este revocată

2. _____ CNP _____ domiciliat în _____
_____ legitimat cu C. seria _____ nr. _____ eliberata de
SPOLEP _____ în nume propriu în calitate de cumpărător

Care după citirea actului au declarat că s-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act
reflectă vointa lor, iar consimt la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul
exemplar.

Conținutul art. 12 lit. b) din Legea notari publici și a activitatii notariale nr. 36/1995
referitor la modificările ulterioare se declară autentic prezentul înscris

S-a perceput **Onorariu** în sumă de 1.1250 lei + 256.50 lei TVA = 1.487.50 lei achitat cu bon
fide nr. 27/14.01.2020 (achitat de către cumpărător)

S-a perceput **Tarif OCPI** în sumă de 136 lei, achitat cu chitanța nr. 45/09.01.2020
(achitata de către cumpărător)

Impozit scutit conform OUG nr. 3/2017 pentru Modificarea și Completarea Legii nr. 227/2015
privind Codul Fiscal.

Notar

NOTAR PUBLIC
BELDEAN VIOLETA

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 6 EXEMPLARE DE BELDEAN
VIOLETA, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII, ȘI ARE ACEEASI FORTĂ
PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU.

NOTAR PUBLIC
BELDEAN VIOLETA



Teren – comparabila B

Teren de vânzare în Sebeș, Str. Mihail Kogălniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebeș, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă	3250 m ²
Tip teren:	militar
Localizare	urbană
Dimensiuni	
Ceal	
Tip acces:	asfaltat
Imagine aeriană	
Mobilă	☒ electrocasnice ☒ gări ☒ canaliculare ☒ telefon ☒ apă caldă
Tip vânzare:	agenție

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Multumesc!

Razvan Hudra
Agent Imobiliari
0727 018 833

Descoperă cartierul

Teren de vânzare în Sebeș, Str. Mihai Kogălniceanu

237 177 € 93 €/m²

Sabae, Alina

Teren de vânzare

Suprafata utila:	2560 m²
Tip teren:	mtd
Localizare:	urban
Dimensiune:	
Care:	
Tapacete:	asfaltat
Impletire:	
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă
Tip vânzare:	sau tip

Descriere

Teren de vânzare în Sebeș, Str. Mihai Kogălniceanu.

Suprafata 2560 mp.

Descrierea la Str. Mihai Kogălniceanu 27 mt.

Teren situat în zona centrală, dezvoltarea sa este foarte bună din punct de vedere al potențialului. Există posibilitatea de extindere a suprafeței până la aproximativ 5500 mp cu deschidere pe 50-110 m drum.

Adev. pentru comenzi imobiliare: comenzi, recomandări etc.

Pentru mai multe detalii:

Mai puțin >

Razvan Hudrea
Agent imobiliar

0727 016 835

Nume:

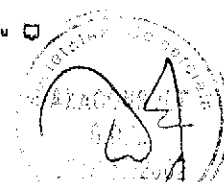
Email:

+40 - Numar de telefon:

Sunteți interesat(ă) de acest teren de vânzare și doriți să faceți o vizionare? Așteptați cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

[Nu am timp acum](#)

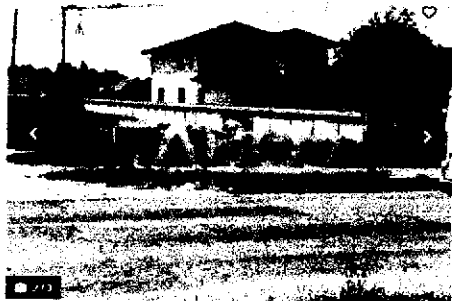
Trimite mesajul



Teren – comparabila C

publi.ro

Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium 87 000 EUR



Suprafata terenului: 1000 mp

Front strada: 12

Numar terenuri: 1

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!
COMISION 0 DE LA CUMPARATORI

De vanzare teren intravilan perfect amplasat intr-una dintre cele mai dorite zone ale orasului Sebes pe Drumul Petrestiului.
Cu o suprafata generoasa de 1000 mp, acest teren vine la pachet cu toate utilitatile necesare: gaz, curent, apa si canalizare, toate disponibile in fata terenului.
De asemenea, banalitatea de acces direct la drumul asfaltat si la o paza de biciclete perfecta pentru plimbari relaxante.

Nu rata sansa de a investi intr-o locatie doza pentru dezvoltarea unei case de vis sau a unui afaceri!

Prac: 87 000€
Cod ofertă / ID: P23874
Sună-ne acum la 0369.823.823 s. află detalii despre această proprietate de vanzare din Sebes dar si despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Contul meu, Adaugă anunț

TABOO.ro
Nu te poți descurca

0369823823

Contactează vânzătorul

Sună-ne acum la 0369.823.823 s. află detalii despre această proprietate de vanzare din Sebes dar si despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Caracteristici: 2936

Mesaj

Distribuie anunțul pe

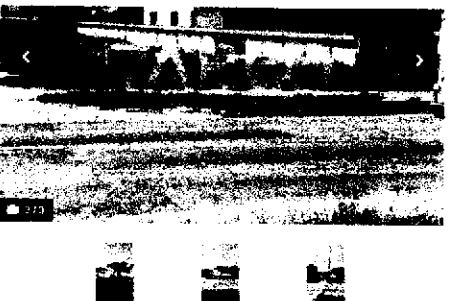
f t

YOU HAVE ONLY 2 MOVE
10:155

TRY

publi.ro

Teren intravilan de vanzare in Sebes locatie premium 87 000 EUR



Suprafata terenului: 1000 mp

Front strada: 12

Numar terenuri: 1

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!
COMISION 0 DE LA CUMPARATORI

De vanzare teren intravilan perfect amplasat intr-una dintre cele mai dorite zone ale orasului Sebes pe Drumul Petrestiului.
Cu o suprafata generoasa de 1000 mp, acest teren vine la pachet cu toate utilitatile necesare: gaz, curent, apa si canalizare, toate disponibile in fata terenului.
De asemenea, banalitatea de acces direct la drumul asfaltat si la o paza de biciclete perfecta pentru plimbari relaxante.

Nu rata sansa de a investi intr-o locatie doza pentru dezvoltarea unei case de vis sau a unui afaceri!

Prac: 87 000€
Cod ofertă / ID: P23874
Sună-ne acum la 0369.823.823 s. află detalii despre această proprietate de vanzare din Sebes dar si despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Contul meu, Adaugă anunț

TABOO.ro
Nu te poți descurca

0369823823

Contactează vânzătorul

Sună-ne acum la 0369.823.823 s. află detalii despre această proprietate de vanzare din Sebes dar si despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Caracteristici: 2936

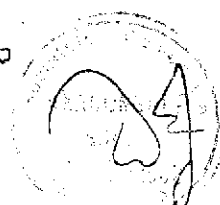
Mesaj

Distribuie anunțul pe

f t

YOU HAVE ONLY 2 MOVE
10:155

TRY



Teren – alte comparabile

Teren de vânzare

29 850 € 75 €/m²

Teren intravilan constructibil de vânzare - toate utilitățile!

Sergiu Cutaș
Agent Imobiliar
0776 893 464

Teren de vânzare

Suprafață pld.	293 m ²
Tip teren	intravilan
Localitate	
Direcțiune	
Căpăt	
Tip scara	
Imprumuturi	
Modul	aparcament gar electricitate canalizare
Tip vânzare	agenție

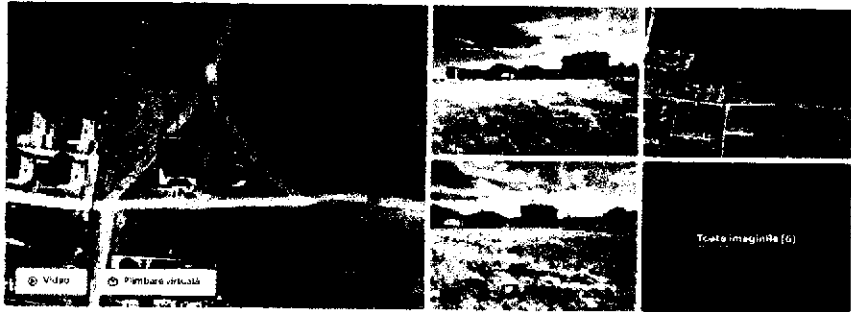
Sunte interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu încredere răspunsul dvs.
Mulţumesc!

Trimit mesajul

[illegible]

2,571 urzoad - az X Anunturi Terenuri d X Teren de vanzare z X 3.696 m², teren de X 2.322 m², teren de X 540 m², teren de v X +

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-540-mp-drumul-petrestului-IC56pK2_gta11hy11wx_lacLau/MQM3MjCMz... Conectare



Teren De Vanzare In Sebes, 540 mp, Drumul Petrestului

33 000 € 61 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata utila	540 m²
Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Dimensiune	
Cadastru	
Tip acces	repaolat
Imprumuturi	camp deschis
Mediu	☒ electricitate ☒ apa curenta ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vanzator	agentie

Razvan Hudrea
Bucuresti, Romania
0727 048 633

Numar
Etar
+40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Descopera stonia
Cortina Perfect

Căutați

32°C ROU

2,571 urzoad - az X Anunturi Terenuri d X Teren de vanzare z X 3.696 m², teren de X 2.322 m², teren de X 540 m², teren de v X +

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-540-mp-drumul-petrestului-IC56pK2_gta11hy11wx_lacLau/MQM3MjCMz... Conectare



Teren De Vanzare In Sebes, 540 mp, Drumul Petrestului

33 000 € 61 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata utila	540 m²
Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Dimensiune	
Cadastru	
Tip acces	repaolat
Imprumuturi	camp deschis
Mediu	☒ electricitate ☒ apa curenta ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vanzator	agentie

Razvan Hudrea
Bucuresti, Romania
0727 048 633

Numar
Etar
+40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Descopera stonia
Cortina Perfect
Snur
Hati sa ovari

Descriere

Exclusiv Cortina Perfect la Comparare

Teren de vanzare in Sebes, Drumul Petrestului

Suprafata 540 mp

Deschidere 22 m

Alte serv. canalizare, electricitate, la gaze etc.

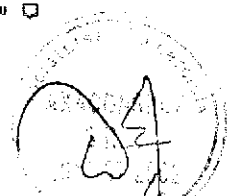
Pret 33.000 euro

Trimiteti mesajul

Raportaza

Căutați

32°C ROU



Superficial	1-200 μm^2
Epithelium	
Subcutis	cutis
Stratum	
Gran	
Tubules	vasa
Hyperplasia	
Metast	☒ spot ☒ melanocytosis ☒ carcinoma ☒ squamous
Epitheloid	epitheloid

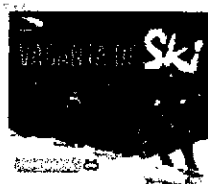
Technique model



High UV ^ @ ROU

Beugungslänge	1000 nm
Tippenzeit	-
Leuchtdichte	1000
Durchmesser	-
Wellenl.	-
Tippenzeit	100000
Empfindlichkeit	-
Modus	☒ statisch ☐ reflektometrisch ☐ korrelativ ☐ aperturverf.
Tippenzeit	100000

Trinité mesajı

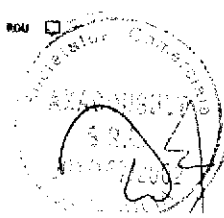


Page 495, column 2

2005

13 天宮：天宮

High UV A B C D



Continuă **+ Adaugă din nou!**

B1 EUR negoziabili

● 2015年 8月 14日



Notes: ^a Data missing.

0745895885

Contactează vânzătorul

© 1997 by The American Psychological Association
0893-3200/97/\$12.00 DOI: 10.1037/0893-3200.11.4.473

Caractère râmase 2809

 [Facebook](#)

Distribuire anuntul pe



YOU HAVE ONLY 2 MOVES



Describe

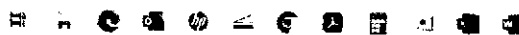
Describe

Vand teren intravilan in Sebes Strada Plantanului zona linistita si in plina dezvoltare cu utilitati in apropiere. Terenul are 504 m patrati cu deschidere 25 la drum ideal pentru constructie. Mai multe detalii la numarul sfisat Pret usor negociabil

2. $\sqrt{2} \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) + \sqrt{2} \sin \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) = 2 \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} - \frac{\pi}{4} \right)$
 3. $\sqrt{2} \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) - \sqrt{2} \sin \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) = 2 \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} + \frac{\pi}{4} \right)$
 4. $\sqrt{2} \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) + \sqrt{2} \sin \left(2\theta + \frac{\pi}{4} \right) = 2 \cos \left(2\theta + \frac{\pi}{4} - \frac{\pi}{4} \right)$

Få oferta

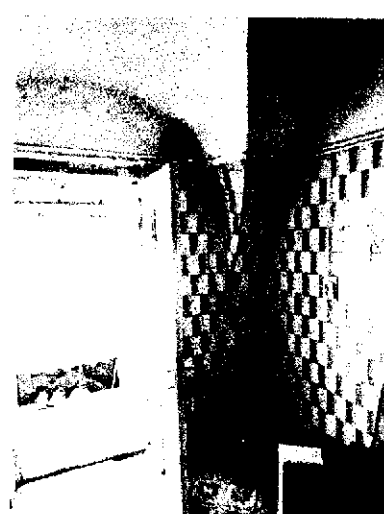
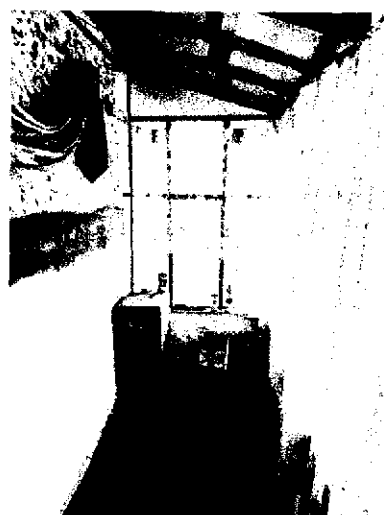
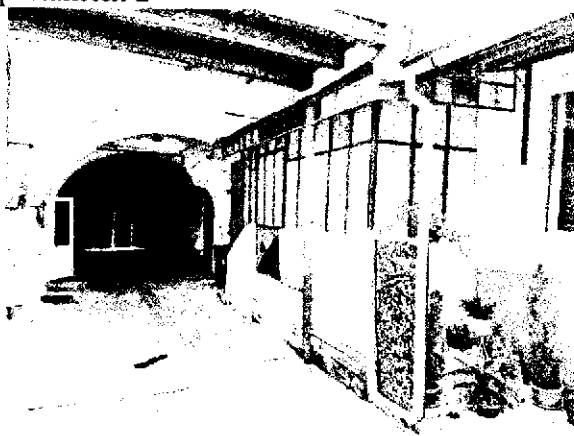
■ **Cautati**

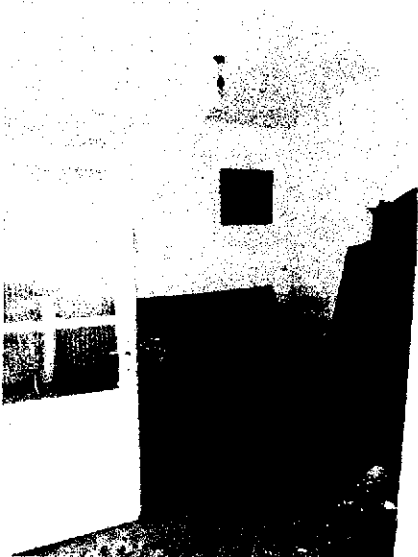
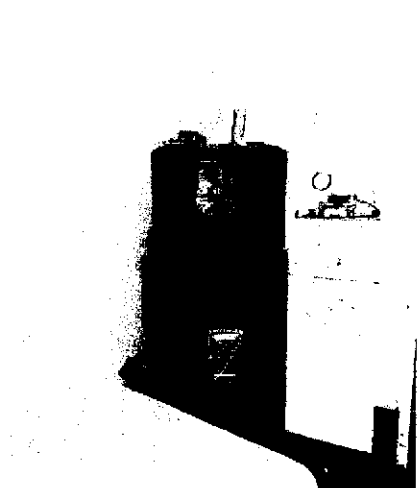
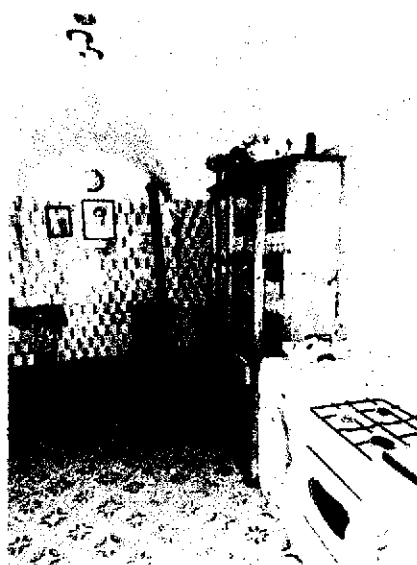
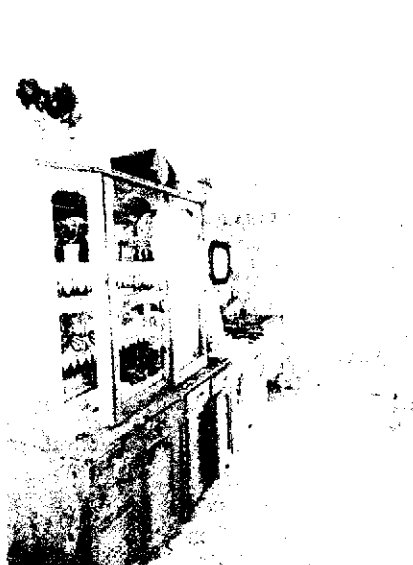


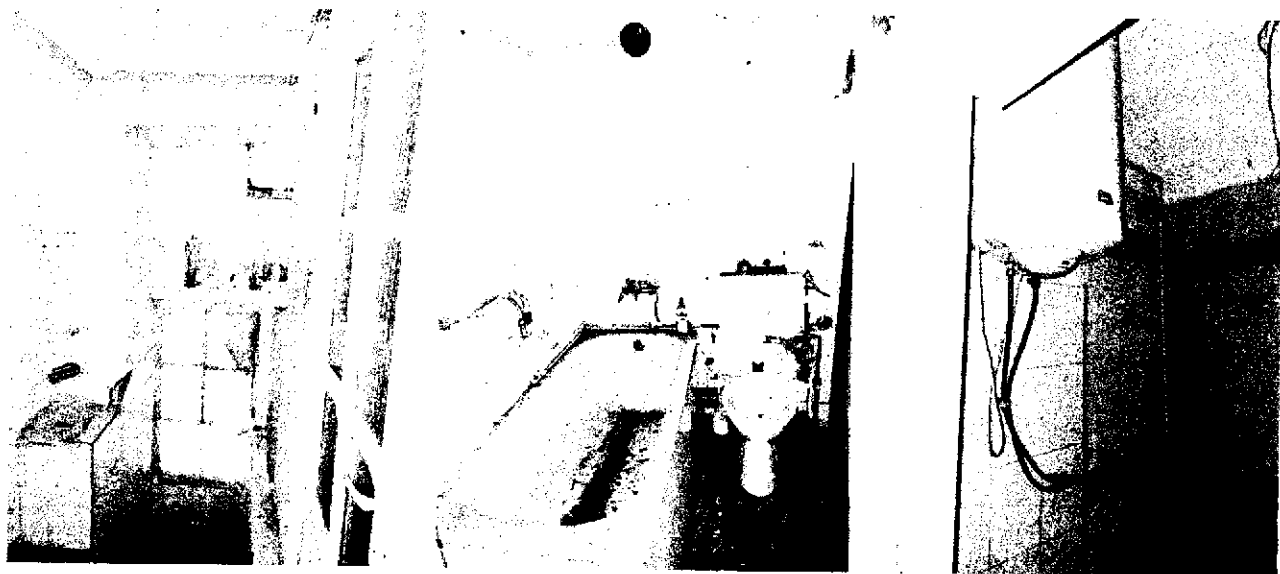
High... ^ G ROU



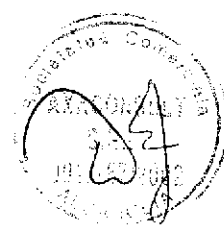
Fotografii apartament 2



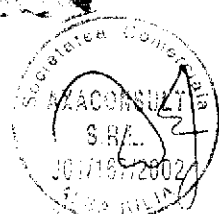


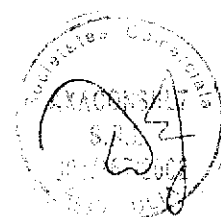


Pivniță apartament 2

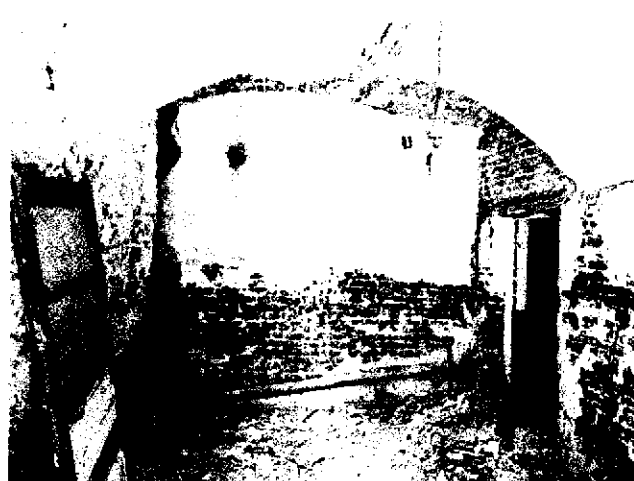


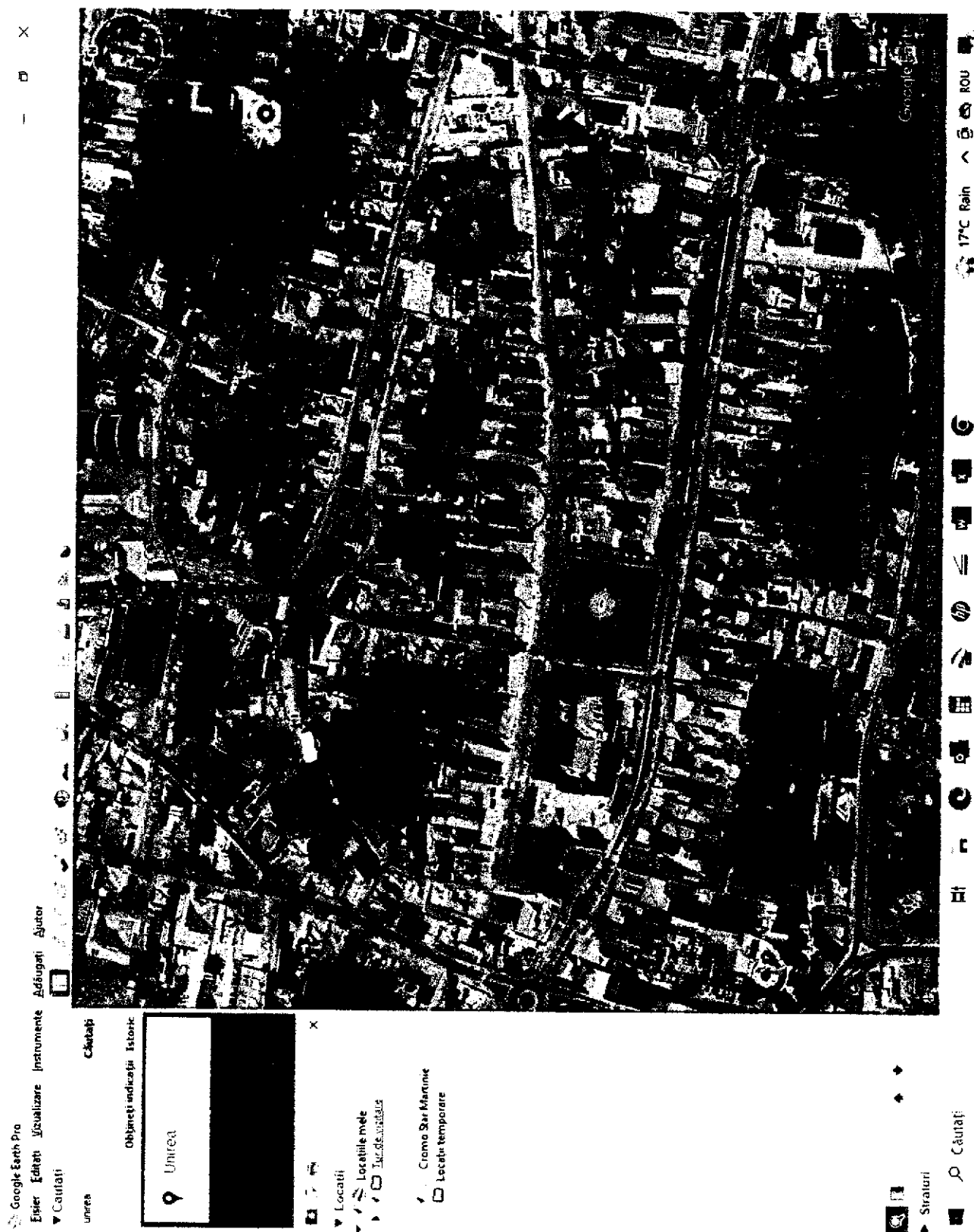
Fotografii apartament 4

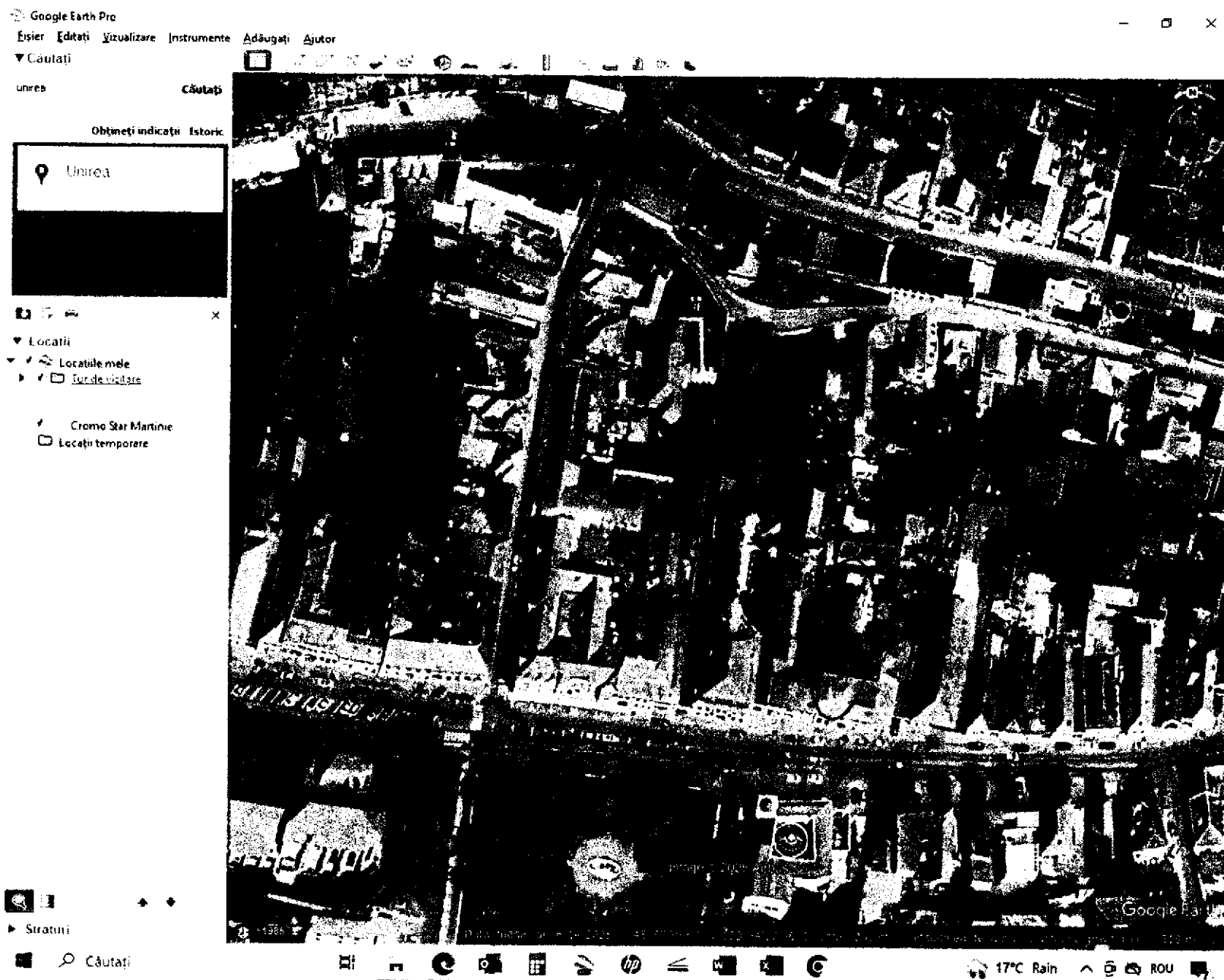


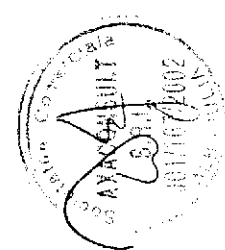














Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

CARTE FUNCİARĂ NR. 79719-C1-U2 COPIE

Carte Funciară Nr. 79719-C1-U2 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 2

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U2	-	79,18	4619/51798	8041/6710 0	1 PIVNITA, 1 HOL, 1 BAIE, 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 VERANDA, 1 MAGAZIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8239 / 12/06/2014		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 121, din 29/05/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;		
B1	Se înființează cartea funciară 79719-C1-U2 a unității individuale cu numărul cadastral 79719-C1-U2/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 79719-C1 înscrisă în cartea funciară 79719-C1;	A1
Decizie nr. 4375-446 emis de Comitetul Executiv de naționalizare Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B.3
OBSERVAȚII: poziție tranșată din CF 79719-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 5133 din 08-APR-14;		
23492 / 04/10/2024		
Act Administrativ nr. 280, din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 83575, din 01/10/2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 98719, din 28/11/2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, - domeniul privat.	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

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 2

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U2	-	79,18	4619/51298	6041/67100	1 PIVNITĂ, 1 HOL, 1 BAIE, 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 VERANDA, 1 MAGAZIE

Neutilizabil în Circumstanțe Civile



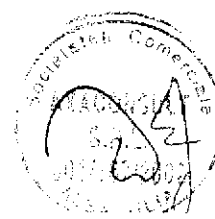
FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 10101	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/61 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 134.750,00	Data dării în folosință:
Valoare de intrare: 100.900,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 1.122,92	Data amortizării complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 99.939,48	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 3, AP. 2	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 74,8794 %
Accesorii: Strada Mihai Viteazu, Nr. 3, Elemente Identificare = Apartment situat în Sebes, str.M.Viteazu, nr.3, ap.II, format din : 2 camere, hol, baie, bucatarie, veranda, magazie si pivnita, înscrisa în CF nr.79719 C1-U1 Sebes, cad.79719 C1-U2, top top 1509/2/II, S.utila 79,18, cote parti teren aterent 604	

top top 1509/2/II, S.utila 79,18, cote parti teren aterent 604

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	0,00	3.459,00	100.900,00
2	1558/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	97.441,00	0,00	97.441,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	134.750,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	97.441,00	-97.441,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	1.122,92
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	1.122,92
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	1.122,92
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92



Nr. inventar: 10101 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/61 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 134.750,00 Valoare de intrare: 100.900,00 Amortizare lunara: 1.122,92 Valoarea ramasa de amortizat: 99.939,48 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 3, AP. 2 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Strada Mihai Viteazu, Nr. 3, Elemente Identificare = Apartament situat in Sebes, str.M.Viteazu, nr.3, ap.11, format din : 2 camere, hol, baie, bucatarie, veranda, magazie si pivnita, inscrisa in CF nr.79719 C1-U1 Sebes, cad.79719 C1-U2, Top top 1509/2/II, S.utila 79,18, cote parti teren aferent 604 Pagina 2 din 2	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 0,8333 %
---	--

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	1.122,92
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	1.122,92
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	1.122,92
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	1.122,92
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	1.122,92
13	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	1.122,92
Total rulaie				232.191,00	97441,00	34.810,52
Sold				134.750,00		



CARTE FUNCİARĂ NR. 79719-C1-U4
COPIE

Carte Funciară Nr. 79719-C1-U4 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 4

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

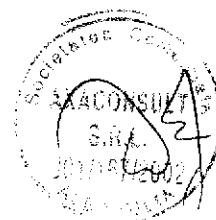
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U4	-	24,03	1402/51298	1833/6710 0	1 CAMERA, 1 CAMARA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8239 / 12/06/2014		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 121, din 29/05/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 79719-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 79719-C1-U4/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 79719-C1 înscrisa în cartea funciara 79719-C1;	A1
Decizie nr. 4375-446 emis de Comitetul Executiv de naționalizare Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 79719-C1/Sebeș, înscrisa prin încheierea nr. 5133 din 08-APR-14;</i>	A1 / B.3
23491 / 04/10/2024		
Act Administrativ nr. 280, din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 98719, din 28/11/2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 83575, din 01/10/2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, - domeniul privat.	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 4

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U4	-	24,03	1402/51298	1833/67100	1 CAMERA, 1 CAMARA

Neutilizabil în circuitul civil

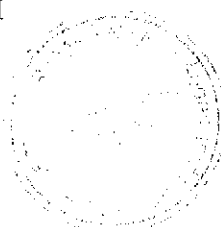


Nr. inventar: 11141	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 119/7 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 38.714,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 30.600,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 80,65	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 38.472,05	Luna: Decembrie - Anul: 1999
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 3, AP. 4	Durata normala de functionare: 480 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinta	Cota de amortizare: 0,0000 %
Accesorii: Garsoniera compusa din 1 camera si bucatarie in suprafata utila de 17,98 mp si camera=6,05 mp, S totala=24,03 mp având cota de teren 1833/67100 si 1402/51298 parti comune, proprietar Statul Român în cota de 1/1 parti înscris în CF nr.79719-C1-U4 Sebes, cad.79719, top. 15; Stare degradata	

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	0,00	2.851,00	0,00
2	2165/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	27.749,00	0,00	0,00
3	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	10.965,00	0,00	0,00
4	32-1/27.02.2025	Transfer de la SPAP	1	0,00	0,00	0,00
5	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	80,65
6	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	80,65
7	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	80,65
Total rulaje				38.714,00	0,00	241,95
Sold				38.714,00		

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES
VLAD CRISTINA ELENA



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
a contractului de vânzare având ca obiect două imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate administrativ în
Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a două imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situate administrativ în Municipiul Sebeș,
str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilelor care fac obiectul vânzării

a) Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, județul Alba, înscris în C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II, Suprafața utilă 79,18 (compus din: pivniță, 1 hol, 1 baie, 2 camere, 1 bucătărie, 1 verandă, 1 magazie), cota părți comune pe apartament 4619/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota teren aferent 6041/67100.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 10101 și valoarea de 134.750,00 lei;

Valoarea de piață a imobilului, 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 116.476 lei, echivalentul la 22.931 euro.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 136.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

b) Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, județul Alba, înscris în C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U4, Suprafața utilă 24,03 (compus din: 1 cameră, 1 cămară), cota părți comune pe apartament 1402/51298 (acoperiș, alte spații comune, casa scării, coș de fum, holuri, pod, scara de acces), cota teren aferent 1833/67100.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 11141 și valoarea de 38.714,00 lei;

Valoarea de piață a imobilului, 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 17.266 lei, echivalentul la 3.399 euro.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 40.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

1.2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării

- Ambele imobile sunt în prezent neînchiriate, necesitând reabilitări costisitoare pentru a putea fi închiriate;

- În cazul în care, după reabilitare, aceste imobile ar fi închiriate, chiria lunară ar asigura un venit redus la bugetul local;

- Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestor locuințe generează costuri suplimentare pentru UAT.

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a imobilelor vor ține cont de legislația privind reglementările urbanistice în vigoare.

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

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

2.4. Prețul imobilelor care fac obiectul vânzării

Prețul minim de pornire a licitației este:

- Pentru locuința, situată administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, județul Alba, înscrisă în C.F. nr. 79719-C1-U2 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II este de **136.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru locuința, situată administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, județul Alba, înscrisă în C.F. nr. 79719-C1-U4 Sebeș, cu nr. cad. 79719-C1-U4, este de **40.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

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

2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

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

2.5.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii de licitație publică, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a 2 ofertanți, care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care această cerință nu poate fi îndeplinită, licitația publică se va relua.

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

- **garanției de licitație** în cuantum de 13.600 lei pentru imobilul, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, respectiv 4.000 lei pentru imobilul, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, 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 restituie după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

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 13.600 lei pentru ap. 2, respectiv 4.000 lei pentru ap. 4;
- 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 imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor 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.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a două imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situate administrativ în Municipiul Sebeș,
str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2 și ap. 4

1. INFORMAȚII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Autoritatea contractantă: **MUNICIPIUL SEBEȘ**
COD fiscal: 4331201
Adresa: str. Piața Primăriei, nr. 1, Sebeș, jud. Alba;
Tel: 0258/731004
Persoană de contact: Lazăr Maria

2. INIȚIEREA, ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

2.1. Inițierea licitației

(1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de licitație, de către autoritatea contractantă, în Monitorul Oficial, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicație electronică.

(2) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea; codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică privind vânzarea, în special descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie vândute;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar din documentația de atribuire;
 - denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se pot obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - data-limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depusă oferta;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) perioada de valabilitate a ofertei;
- g) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data transmiterii anunțului de licitație în vederea publicării;

(3) Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

2.2. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitația se va desfășura la data stabilită, la sediul Primăriei Municipiului Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba

(2) 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.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată conducerea autorității contractante despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul din membrii supleanți.

(4) Membrii supleanți participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(5) În ziua și ora stabilită pentru licitație, comisia de evaluare se va întruni având asupra ei documentația de atribuire a licitației și ofertele în plicuri nedesfăcute.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(8) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(9) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către conducătorul autorității contractante ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la propunerea comisiei de evaluare.

(10) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(11) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariției unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(12) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(13) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia elimină ofertele care nu respectă prevederile la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor.

(14) Pentru continuarea desfășurării de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație, cu respectarea prevederilor documentației de atribuire.

(15) După analizarea conținutului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(16) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(17) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (18), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(19) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(20) Raportul prevăzut la alin. (19) se depune la dosarul licitației.

(21) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(22) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.

(23) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(24) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în termen de 20 de zile calendaristice de la data stabilirii ofertei câștigătoare.

(25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(27) Prin excepție de la prevederile alin. (27), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(28) În sensul prevederilor alin. (37), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

b) Consiliul Local al Municipiului Sebeș se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.

(29) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(30) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A 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 13.600 lei pentru ap. 2, respectiv 4.000 lei pentru ap. 4;
- 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 imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de vânzării 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.

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI

4.1. 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.

4.2. Contractul de la pct. 4.1. 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.

4.3. Cheltuielile notariale pe care le presupune încheierea contractului de la pct. 4.1. inclusiv taxele notariale aferente cad, în totalitate, în sarcina cumpărătorului - câștigătorului licitației.

4.4. Contractul de la pct. 4.1. se va încheia în termen de maxim 60 de zile de la data finalizării procedurii de licitație publică.

4.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 13.600 lei pentru ap. 2, respectiv 4.000 lei pentru ap. 4, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

4.6. În cazul în care, în termenul de la pct. 4.4. 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.

4.7. În cazul în care, în situația de la pct. 4.6. 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.

5. CĂI DE ATAC

5.1. 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.

5.2. Depunerea unei contestații, în sensul celor de la pct. 5.1. suspendă încheierea contractului de vânzare la care se referă pct. 4.1.

CERERE
de participare la licitație publică

Subsemnatul/Subscrisa _____,
CUI/CNP _____, cu adresa de domiciliu/având sediul în
_____, telefon _____, fax
_____, E-mail _____, solicit înscrierea la licitația
publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului (locuință) din domeniul
privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3,
ap. 2

Data _____

OFERTANT

CERERE
de participare la licitație publică

Subsemnatul/Subscrisa _____,
CUI/CNP _____, cu adresa de domiciliu/având sediul în
_____, telefon _____, fax
_____, **E-mail** _____, solicit înscrierea la licitația
publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului (locuință) din domeniul
privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3,
ap. 4

Data _____

OFERTANT

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./CNP _____
- 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 (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, aprobată prin H.C.L. nr. _____/2025, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;

- nu sunt rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;

- declar de asemenea, că 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

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 (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în
Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, aprobată prin H.C.L. nr. _____/2025, 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 afîn, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei
și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;

- declar de asemenea, că 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)/Subscrisea _____, domiciliat(ă)/cu sediul
_____, legitimat cu C.I. seria _____, nr.
_____, având CNP/CUI _____, formulez prezenta:

OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunului imobil (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 2, imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, imobil înscris în CF nr. 79719-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U2, nr. top. 1509/2/II.

Ofer prețul de _____ lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

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 (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 3, ap. 4, imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, imobil înscris în CF nr. 79719-C1-U4 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U4.

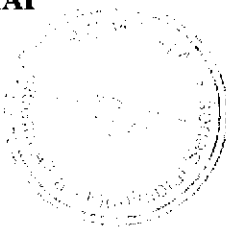
Ofer prețul de _____ lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Data _____

OFERTANT

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**



Notă: se introduce în plicul interior