

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.360/2025

**Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 429 mp.
situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N., înscris în C.F.
nr. 102126 Sebeș, cu nr. cad. 102126 și nr. inv.81032270, aflat în domeniul privat al
Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.11.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 429 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N., înscris în C.F. nr. 102126 Sebeș, cu nr. cad. 102126 și nr. inv.81032270, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Având în vedere:

- Extras C.F. nr. 102126 Sebeș, cu nr. cad. 102126;
- Fișa mijlocului fix nr. 81032270 – domeniul privat;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor Statului nr. 4495/15.10.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 79805/16.10.2025;
- Cererea formulată de ELECTROTIMEA SRL, înregistrată la instituția noastră sub nr. 5049/28.01.2025 prin care solicită închirierea sau cumpărarea imobilului teren în suprafață de aproximativ 400 mp.;
- Raportul de evaluare teren intravilan înscris în C.F. 102126 Sebeș, întocmit de AXACONSULT S.R.L. înregistrat la instituția noastră sub nr. 67313/23.09.2025;
- Referatul de aprobare nr.88808/21.11.2025 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun nr.88812/21.11.2025 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Arhitect șef și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, raportul de specialitate nr.88958/25.11.2025 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.873/2025 a Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.888/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin 6 lit. b), art. 311-331, art. 354, art. 355, art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea concesiunii prin procedura de licitație publică cu plic închis, a imobilului - teren în suprafață de 429 mp. categorie de folosință "curți construcții", situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N., înscris în 102126, nr. cad. 102126 - Sebeș, nr. inv.81032270 - domeniul privat al Municipiului Sebeș, având datele de identificare în Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului - teren intravilan în suprafață de 429 mp. înscris în C.F. nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N., aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv.81032270, pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire cu ½ din durata inițială .

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare în vederea determinării redevenței minime lunare referitoare la concesiunea prin licitație publică a imobilului identificat la Art. 1. și Art. 2. de către expert evaluator autorizat AXACONSULT SRL, membru ANEVAR. constituit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect concesiunea terenului identificat la Art.1 și Art.2 prin procedură de licitație publică, având ca unic criteriu de atribuire "cel mai mare preț oferit", având datele de identificare în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se constituie Comisia de selecție și evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică aprobată la Art. 2, în următoarea componență:

- 1). - LUPU Ovidiu.....consilier local.....președinte;
 - 2). - MILEA Aurel.....funcționar public.....membru;
 - 3). - FULEA Lucia Codruța..... funcționar public.....membru;
 - 4). - COSTEA Mihaifuncționar public.....membru;
 - 5). – Reprezentant ANAF.....funcționar public.....membru;
- Secretar comisie.....LAZĂR Maria

Membrii de rezervă:

- 1). - ALISIE Crina..... consilier local;
 - 2). - BUNEA Ionel..... funcționar public;
 - 3). - DECEAN Cristina..... funcționar public;
 - 4). - OLTEAN Mirela.....funcționar public;
 - 5). – Reprezentant ANAF..... funcționar public;
- Secretar comisie (rezervă)..... ȚIMPEA Georgeta

Art.6. Se aprobă contractul-cadru de concesiune a imobilului - teren identificat la Art. 2 și se constituie în Anexa nr. 4 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu, și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic. Administrație și Transparență Decizională.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională;
- Serviciului Resurse Umane, Digitalizare și Comunicare;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și M.O.L. Sebeș;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate și Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- SC ELECTRO TIMEA SRL, Mun. Sebeș, str. Dorobanți, nr. 75, jud. Alba;
- Persoanelor nominalizate la a Art. 5

Sebeș la 27.11.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

MUNICIPIUL SEBEȘ
Comp. Patrimoniu și
Coordonare Asociații de Proprietari

Nr. 88819 / 21.01.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 429 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N., înscris în C.F. nr. 102126 Sebeș, cu nr. cad. 102126 și nr. inv. 81032270, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul în suprafață de 429 mp. este situat în intravilanul Municipiului Sebeș, în proximitatea imobilului aparținând Societății Comerciale Electrotimea SRL și are categoria de folosință "curți construcții".

La momentul formulării propunerii de concesiune o parte a terenului este ocupată de construcția Societății Comerciale Electrotimea Srl, accesul la terenul menționat mai sus se face prin curtea societății.

Terenul ce urmează a fi concesionat este înscris în C.F. nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126 și aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032270.

1) Motive care justifică concesiunea bunului

Societatea Electrotimea S.R.L., a cumpărat în anul 2023, terenul și construcțiile aflate pe C.F. nr. 76387, la cumpărarea imobilului nu i-a fost comunicat faptul că, gardul și o parte din construcții se află pe terenul Municipiului Sebeș, i-a fost comunicat doar faptul că nu are Autorizație de construire pe imobilul hală. Noul cumpărător a construcției s-a adresat Primăriei Municipiului Sebeș, pentru a intra în legalitate cu imobilul hală și atunci s-a constatat faptul că ocupă din construcții sun pe terenul Municipiului, fapt ce a dus la solicitarea concesiunii terenului.

Actualmente terenul nu este exploatat în alt mod, concesiunea acestuia fiind o soluție de valorificare superioară, aducătoare de profit la bugetul local.

Prin caietul de sarcini al licitației se stabilesc cerințe cu privire la protecția mediului înconjurător.

2) Nivelul minim al redevenței

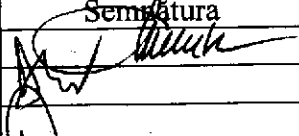
Nu poate fi mai mic sau egal cu nivelul minim al redevenței stabilit de expertul evaluator.

Se propune nivelul minim al redevenței lunare de 275,00 lei/lună.

3) Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire cu ½ din durata inițială.

4) Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

3 luni de la data aprobării concesiunii de către consiliul local.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Avizat: Cosmin Miron	Arhitect șef			
Verificat: Delia Gligor	Șef serviciu			
Întocmit: Maria Lazăr	Inspector			1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENĂ

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN
CF 102126 Sebeș

Sebeș, str. Progresului, fn., jud. Alba

Proprietar: **Municipiul Sebeș - Domeniul Privat**

SEPTEMBRIE 2025

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș, str. Progresului, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126 – curți construcții intravilan – 429 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul concesiunii de către proprietar:

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

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

Terenul este situat în într-o zonă cu proprietăți industriale, dar și cu case de locuit de tip unifamilial în apropiere. În prezent zona este în stagnare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspecția a fost efectuată în data de 15.09.2025 din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant.

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

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

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 22 septembrie 2025 o valoare de piață de:

V = 61.700 lei (șaizecișunamiișaptesutelei)

echivalent **12.165 euro** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a redevenței anuale este situată în plaja:

V = 2.468 – 5.357 lei/an

echivalent **487 – 1.056 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

ALBA IULIA
22.09.2025

Evaluator:



Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș, str. Progresului, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126 – curți construcții intravilan – 429 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul concesiunii de către proprietar:

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

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

Terenul este situat în într-o zonă cu proprietăți industriale, dar și cu case de locuit de tip unifamilial în apropiere. În prezent zona este în stagnare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspecția a fost efectuată în data de 15.09.2025 din partea proprietarului terenului nefiind prezent niciun reprezentant.

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

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

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la 22 septembrie 2025 o valoare de piață de:

V = 61.700 lei (șaizecișunamiișaptesutelei)

echivalent **12.165 euro** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a redevenței anuale este de minim:

V = 2.468 lei/an

echivalent **487 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

ALBA IULIA
22.09.2025

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

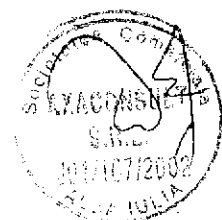
- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, str. Progresului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 429 mp. Terenul este practic încorporat într-o proprietate industrială de circa 2.250 mp cu front la str. Progresului (drum asfaltat) de 70 m. Construcțiile edificate parțial pe terenul evaluat aparțin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este concesionarea de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 102 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *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.*

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

- SEV 100 – 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



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2025, data inspecției fiind 15.09.2025, iar data evaluării 22.09.2025.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0719 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

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

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 15.09.2025, din partea proprietarului nefiind prezent niciun reprezentant. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

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

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, str. Progresului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 429 mp. Terenul este practic încorporat într-o proprietate industrială de circa 2.250 mp cu front la str. Progresului (drum asfaltat) de 70 m.

2.1.2. Accesul

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

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126 – curți construcții intravilan – 429 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 311 din 28.10.2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, Înscris sub

Semnătură Privată nr. 81142 din 01.11.2021 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 39108/16.11.2021. Se înființează cartea funciară 102126 a imobilului cu nr. cadastral 102126 UAT Sebeș rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 94670 înscris în cartea funciară 94670, act administrativ nr. 100/2025 din 31.03.2025 emis de Municipiul Sebeș, înch. 9297/07.04.2025.

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

Construcțiile existente pe teren aparțin altui proprietar, acestea nefiind incluse în prezenta evaluare.

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

2.1.5. Prezentarea clientului

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

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creștere constantă a prețului terenurilor, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri crescute ale imobilelor, cât și la un număr relativ mare de tranzacții.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone cu proprietăți industriale, dar și cu case de locuit unifamiliale situate în apropiere. Acești factori, dar

și caracteristicile terenului și faptul că zona de amplasare este una industrială, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație industrială din zonele periferice ale municipiului Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

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

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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

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

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

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creștere constantă a prețului terenurilor, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri crescute ale imobilelor, cât și la un număr relativ mare de tranzacții.

Evoluția crescătoare a prețurilor a fost cauzată în principal de:

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

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



Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferite dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 20-35 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depășesc 35 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri ofertate la sub 20 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități mai reduse de dezvoltare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai 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 bună 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

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

- permisibilă legal – zona de amplasare este una preponderent industrială, în zonă fiind edificate construcții industriale;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă a permis edificarea unor construcții industriale pentru depozitare;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții industriale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea industrială este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: metoda comparației directe, metoda extracției de pe piață, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

Pentru determinarea valorii de piață a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării.

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

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

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

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

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

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este are suprafața de 429 mp și este practic încorporat într-o proprietate industrială de circa 2.250 mp cu front la str. Progresului (drum asfaltat) de 70 m. Este amplasat în zona periferică a localității, are formă regulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la gard), accesul fiind posibil direct din str. Progresului (drum asfaltat).

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

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

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

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

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

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

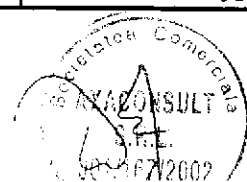
Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Progresului	str. Progresului	str. Abatorului	str. Secașului
Data	sep.25	sep.25	sep.25	sep.25
Suprafața (mp)	429	3600	6000	5.500
Preț de vânzare (eur/mp)		30	24	33
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	24,00	33,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	24,00	33,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		30,00	24,00	33,00
Condițiile pieței	sep.25	sep.25-ofertă (-10%)	sep.25-ofertă (-10%)	sep.25-ofertă (-10%)
Ajustări		-3,00	-2,40	-3,30
Preț ajustat		27,00	21,60	29,70
Localizare	str. Progresului	Similar (0%)	Similar (0%)	Similar (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		27,00	21,60	29,70
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	429 mp, face parte din lot de circa 2.250 mp cu front de 70 m	3.600 mp, front 50 m (5%)	6.000 mp, front 100 m (5%)	5.500 mp, front la 3 str. (0%)
Ajustări		1,35	1,08	0,00
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum balastat, aproape de asfalt (5%)	drum balastat, aproape de asfalt (5%)
Ajustări		0,00	1,08	1,49
Preț ajustat		28,35	23,76	31,19



Utilități disponibile	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard (0%)	en. el., apă, canal, gaze naturale - în zonă (20%)	en. el., apă, canal, gaze naturale - la gard (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	4,75	0,00
<i>Preț ajustat</i>		28,35	28,51	31,19
Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial (0%)	Industrial (0%)	Rezidențial (-10%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	-3,12
<i>Preț ajustat</i>		28,35	28,51	28,07
Ajustare totală netă		-1,65	4,51	-4,93
% Ajustări nete		-5,50%	18,79%	-14,94%
Ajustare totală brută		4,35	9,31	7,91
% Ajustări brute		14,50%	38,79%	23,97%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- Localizare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind amplasate în zone similare cu terenul evaluat;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul subiect având forme regulate (terenul subiect deși are o formă neregulată este încorporat într-o proprietate imobiliară de formă dreptunghiulară);
 - la topografie: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul subiect având topografie plană;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu câte 5% comparabilele A și B, acestea având suprafața mai mare și raportul laturilor mai nefavorabil decât incinta din care face parte terenul evaluat;
 - la acces: au fost ajustate comparabilele B și C cu câte 5% deoarece au acces din drumuri balastate situate în apropierea asfaltului, comparabila A și subiectul având acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: a fost ajustată cu 20% comparabila B care dispune de rețelele de utilități în zonă, comparativ cu terenul evaluat și celelalte două comparabile care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai bună utilizare: s-a ajustat cu -10% comparabila C care are utilizare rezidențială, față de terenul evaluat și celelalte două comparabile care au ca cea mai bună utilizare aceea de teren industrial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 28,35 euro/mp, echivalent aproximativ 143,79 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 143,79 \text{ lei/mp} \times 429 \text{ mp} = \mathbf{61.685 \text{ lei}}$$



3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$V_{cd} = 61.685$ lei

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

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

$V = 61.700$ lei (șaizecișunamiișaptesutelei)

echivalent **12.165 euro** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

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

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

3.5. Calculul redevenței

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare destul de reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile pe piață, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice.

În aceste condiții, nivelul minim al redevenței, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus și o perioadă de recuperare de maxim 25 de ani a valorii:

$V_{redevență\ minimă} = 61.700 \text{ lei} / 25 \text{ ani} \cong 2.468 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 487 euro/an)

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 11,5 ani (*rată de capitalizare circa 8,7%*). În aceste condiții, nivelul maxim redevenței este de circa:

$V_{redevență\ maximă} = 61.600 \text{ lei} / 11,5 \text{ ani} \cong 5.357 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 1.056 euro/an)



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul 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 (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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



3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$V_{cd} = 61.685$ lei

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

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

$V = 61.700$ lei (șaizecișunamiișaptesutelei)

echivalent **12.165 euro** la cursul de 1 euro = 5,0719 lei valabil în 22.09.2025

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

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

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

3.5. Calculul redevenței

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare destul de reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile pe piață, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice.

În aceste condiții, nivelul minim al redevenței, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus și o perioadă de recuperare de maxim 25 de ani a valorii:

$V_{redevență\ minimă} = 61.700 \text{ lei} / 25 \text{ ani} \cong 2.468 \text{ lei/an}$ (echivalent circa 487 euro/an)

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul 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 (îpoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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

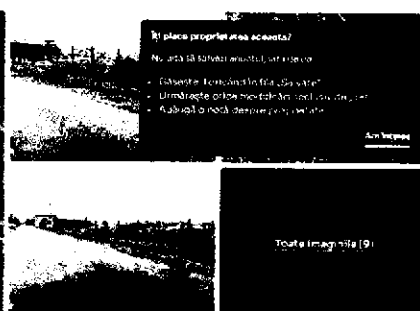


ANEXE

Comparabila A

(2,783 unread) - axaconsult@yahoo.com Anunturi Terenuri de vanzare Se 3 600 m² teren de vanzare - Alb

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp+Dw5X?gl=11W45vbj_gd_lau1Ma0uOTg5Mog0UyE3N...



Teren De Vanzare in Sebes Zona Mixta - 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata totala	3600 mp
Tip teren	alt
Utilizari	urbana
Drumuri	
Canal	da
Tip acces	privat
Impozitat	
Modul	☐ electricitate ☐ gaz ☐ canalizare ☐ apa caldenta
Tip vanzare	agent

Rozvan Hudrea
2018-04-11 14:00:00
0727016833

Termin

En 3

+40 - Suma vanzarii

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc

0727016833

Trimite mesajul



15°C Mostly cloudy

(2,783 unread) - axaconsult@yahoo.com Anunturi Terenuri de vanzare Se 3 600 m² teren de vanzare - Alb

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp+Dw5X?gl=11W45vbj_gd_lau1Ma0uOTg5Mog0UyE3N...



Teren De Vanzare in Sebes Zona Mixta - 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata totala	3600 mp
Tip teren	alt
Utilizari	urbana
Drumuri	
Canal	da
Tip acces	privat
Impozitat	
Modul	☐ electricitate ☐ gaz ☐ canalizare ☐ apa caldenta
Tip vanzare	agent

Rozvan Hudrea
2018-04-11 14:00:00
0727016833

Termin

En 3

+40 - Suma vanzarii

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc

0727016833

Trimite mesajul



15°C Mostly cloudy

Descriere

Comparati 3 la Comparati

Teren de vanzare in Sebes, zona mixta in suprafata de 3600 mp, cu drumuri si utilitati. Toate utilitatile sunt proprietiarii. Ideal pentru constructii turistice sau rezidentiale.

Amplasat in zona de dezvoltare a Municipiului.

Pret: 20 euro/mp

Raportaza



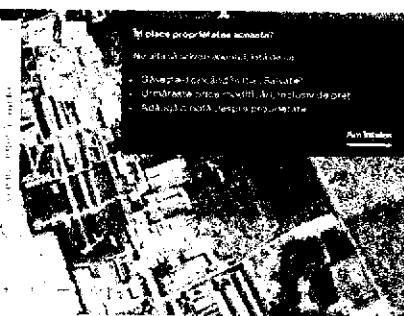
ACCONSUELI

ROU ■

Asociación Comercial
AXACONSULT
S.R.L.
10/10/2002
MILANO

Alte comparabile

https://www.stona.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-2500-mp-zona-industriala-str-calareas-DzeM52_g=1117ppdo_gcdlau...

Teren de vânzare în Sebeș: 2500 mp, Zona Industrială Str. Calareas

100 000 € 40 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 mp
Tip teren:	Industrial
Locație:	Urbană
Dimensiuni:	
Canal:	
Tip asfalt:	pavă
Încalzire:	centralizat
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă
Tip vânzare:	agenție

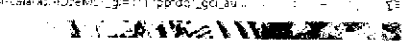
Razvan Hudrea
Bucuresti, Romania
0727088888

Trimită mesajul

-30%

15°C Mostly cloudy

https://www.stona.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-2500-mp-zona-industriala-str-calareas-DzeM52_g=1117ppdo_gcdlau...

Teren De Vânzare în Sebeș: 2500 mp, Zona Industrială Str. Calareas

100 000 € 40 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 mp
Tip teren:	Industrial
Locație:	Urbană
Dimensiuni:	
Canal:	
Tip asfalt:	pavă
Încalzire:	centralizat
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă
Tip vânzare:	agenție

Razvan Hudrea
Bucuresti, Romania
0727088888

Trimită mesajul

-30%

Magazin Cupio Store
Cupio Promenada Mall Sibiu

ROVER
Amplu discount
40% discount
Rover

Descriere

Obșteațeni din Sebeș

Teren de vânzare în Sebeș, Zona Industrială Str. Calareas

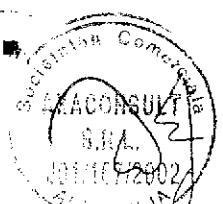
Terenul în suprafață de 2500 mp este deschedat de două stani de 13 m și este situat în zona industrială de dezvoltare rapidă din Sebeș, în apropierea drumului național 104.

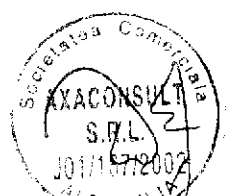
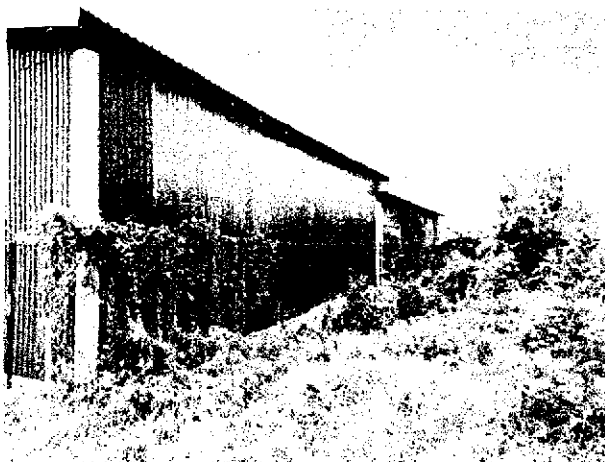
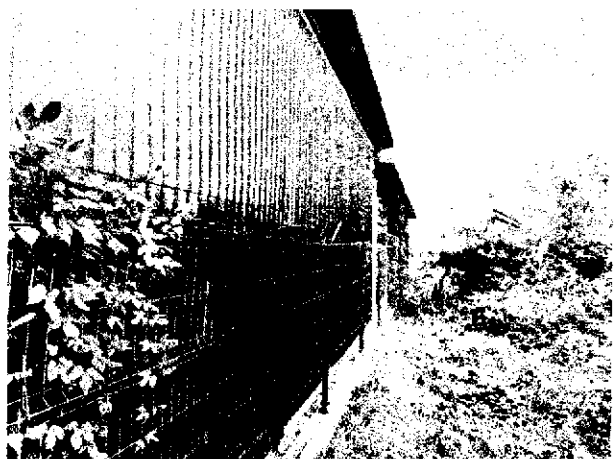
Este ideal pentru construcție industrială.

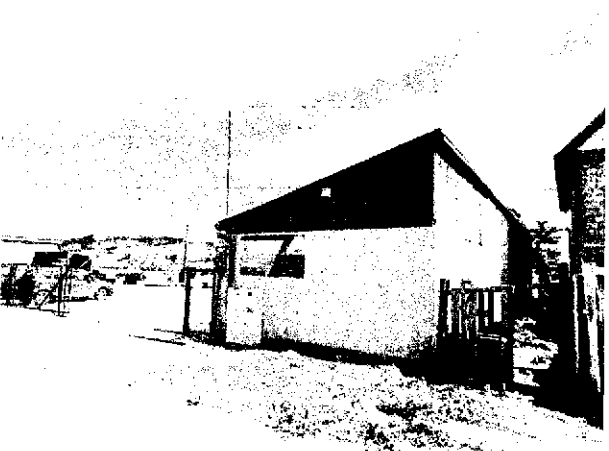
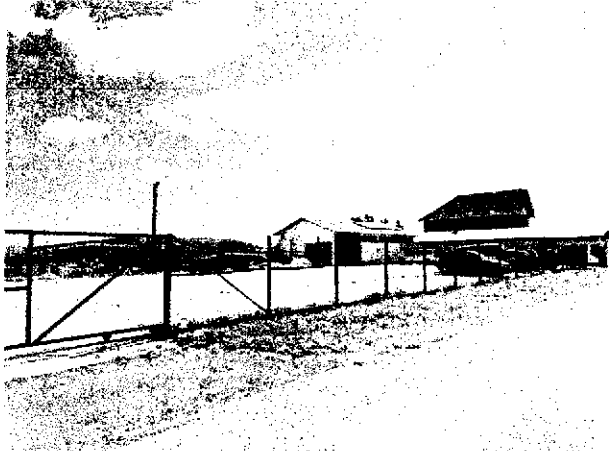
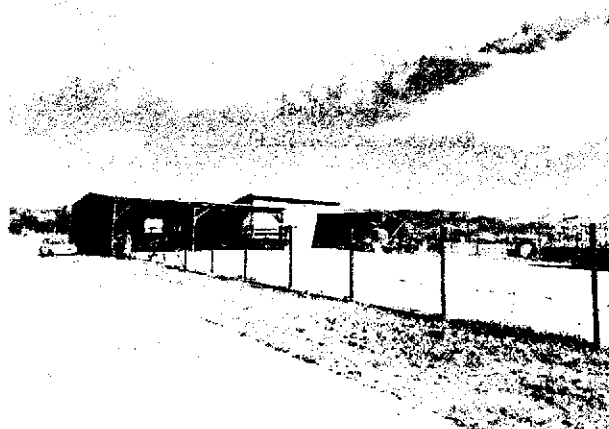
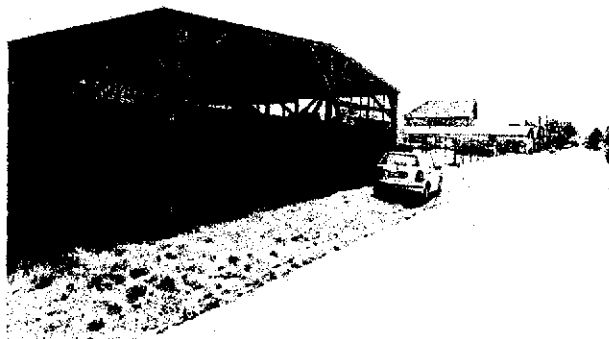
Pentru mai multe detalii:

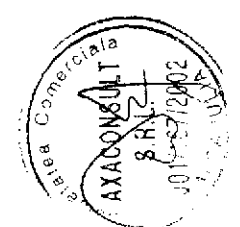
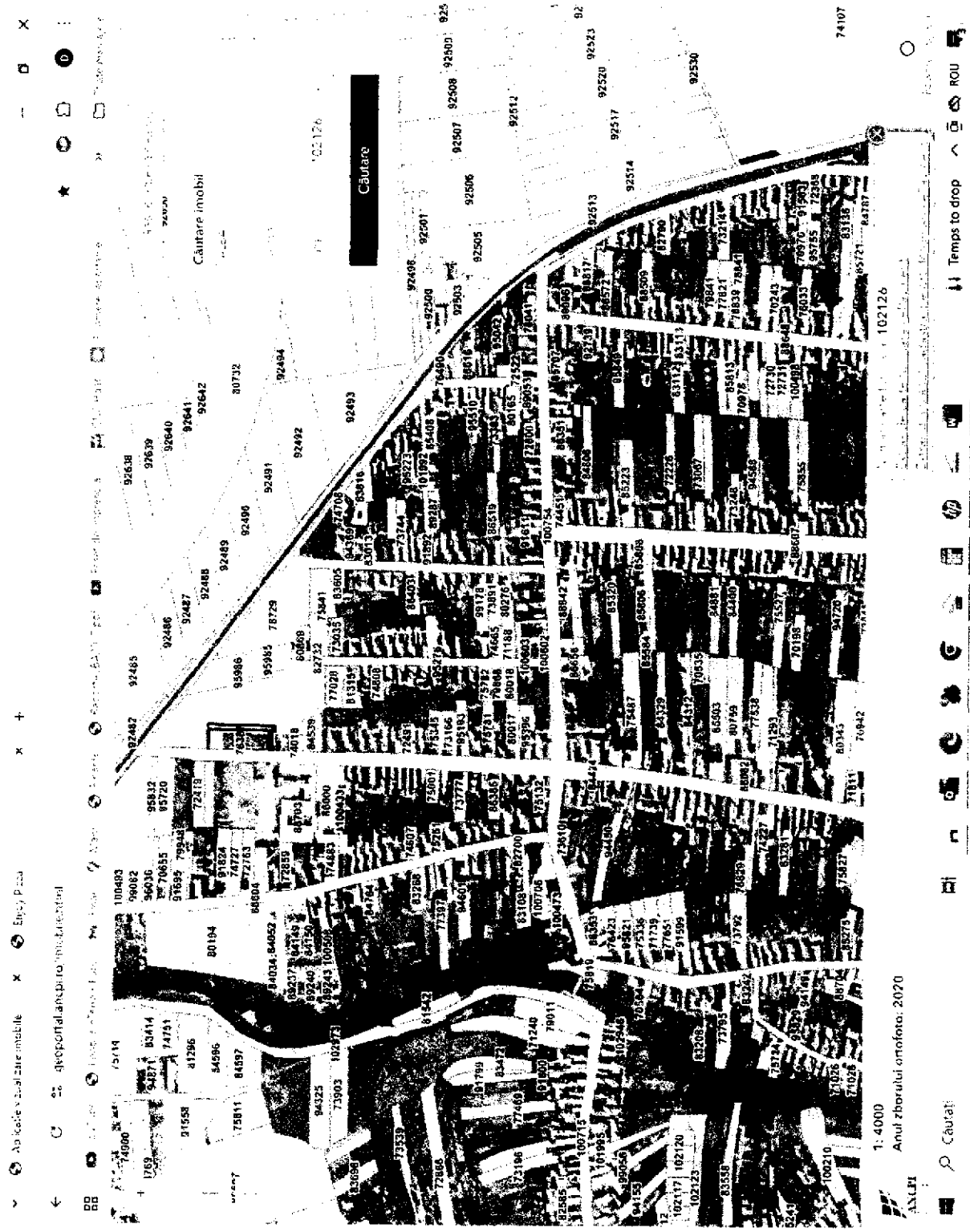
Repertoar

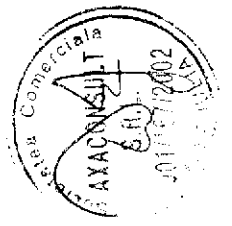
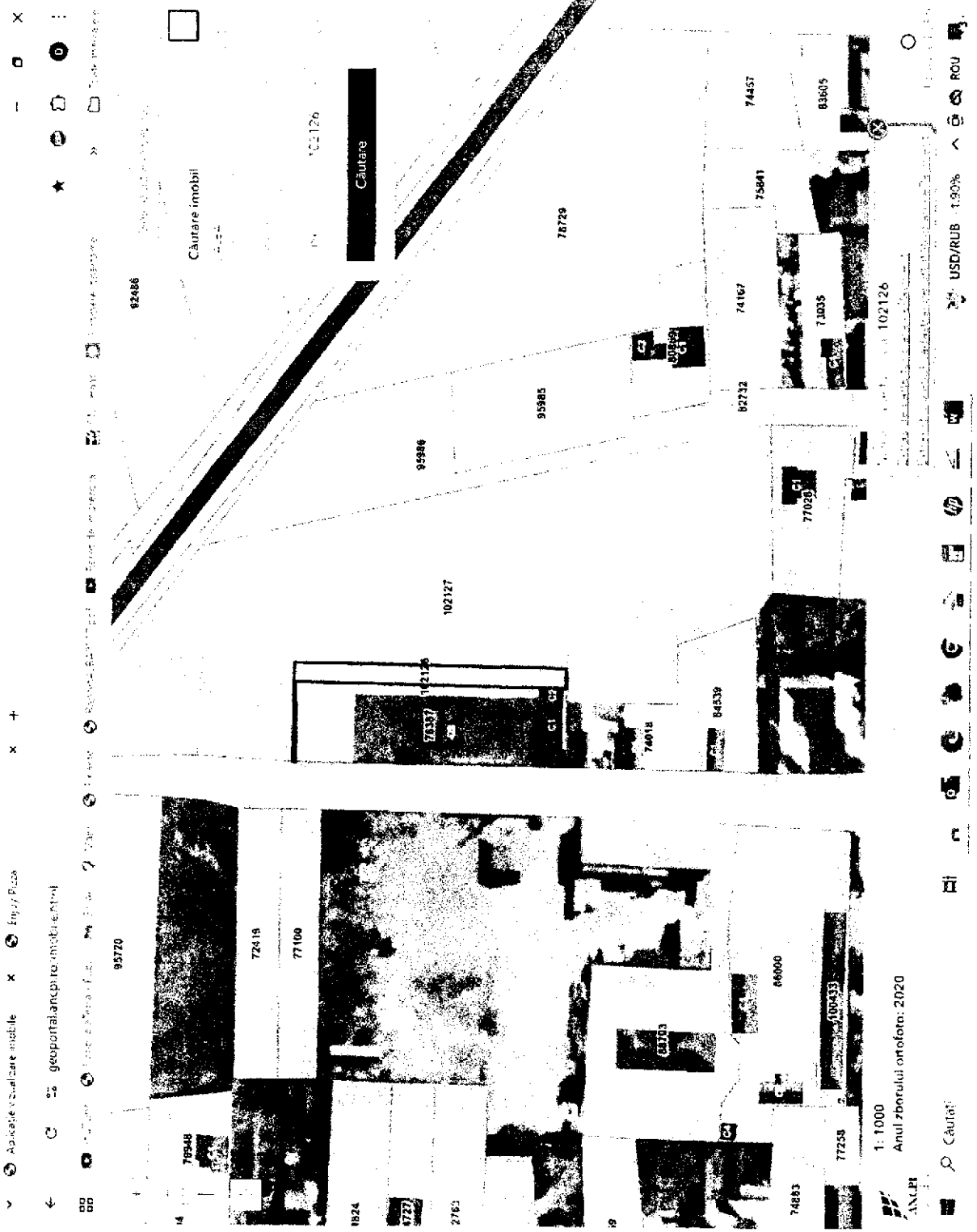
15°C Mostly cloudy

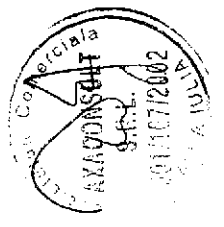














Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102126 Sebeș

Nr. cerere	22402
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193172611



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebes, Str PROGRESULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102126	429	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9297 / 07/04/2025		
Act Administrativ nr. 100/2025, din 31/03/2025 emis de MUNICIPIUL SEBEȘ;		
B1	Se înființează cartea funciara 102126 a imobilului cu numărul cadastral 102126 / UAT Sebeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 94670 înscris în cartea funciara 94670;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 311, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 81142, din 01/11/2021 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , - domeniul privat, înch. 22402/2025		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 94670/Sebeș, înscrisa prin încheierea nr. 39108 din 16/11/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

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



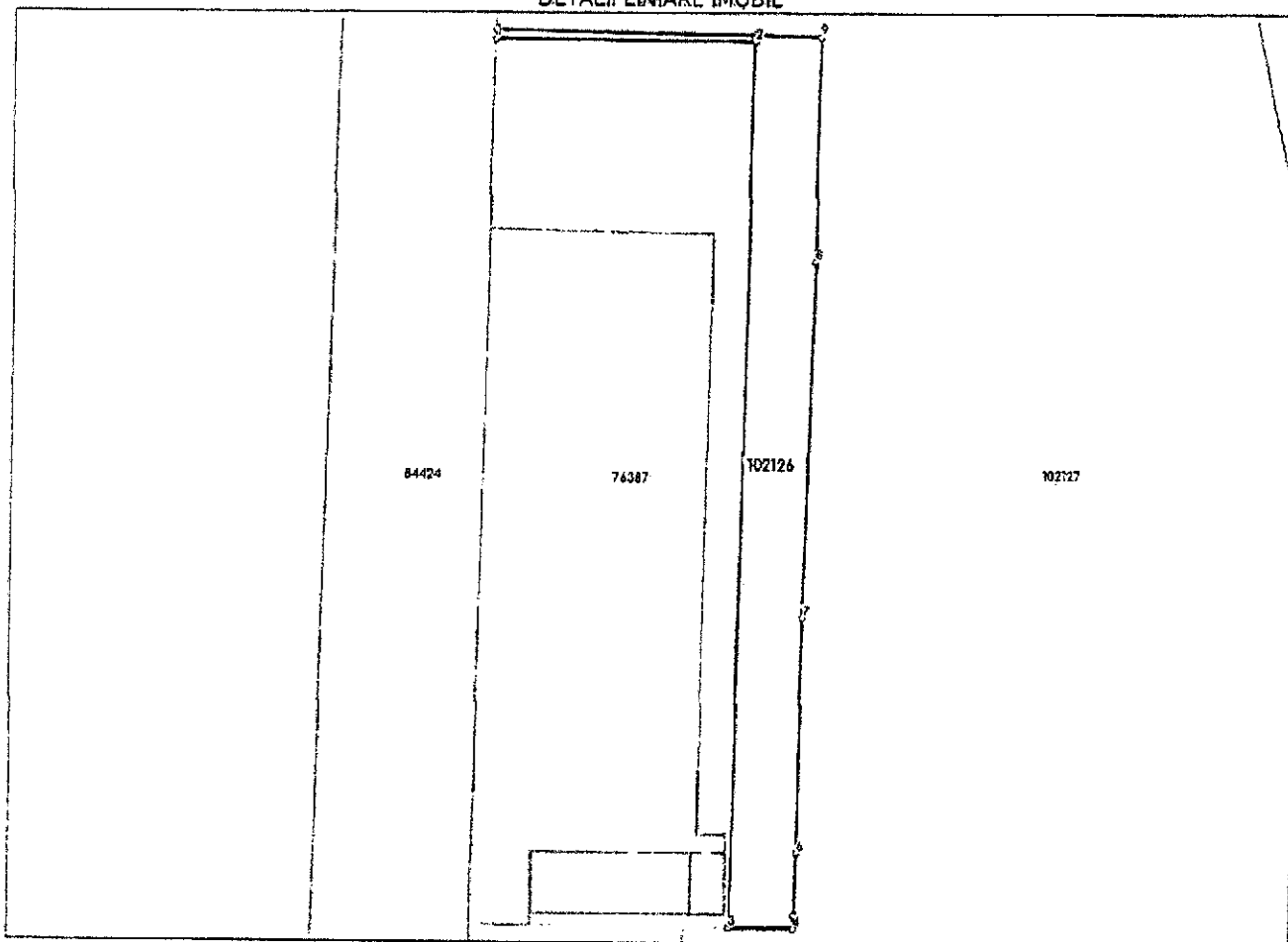
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102126	429	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	429	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.001
2	3	75.001
3	4	5.451
4	5	1.072
5	6	5.276
6	7	20.047



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	30.074
8	9	18.975
9	10	27.473
10	1	0.783

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

18-08-2025

Data eliberării,

18-08-2025

22 AUG 2025

Asistent Registrator,

CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

BADAU
ADRIAN



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**a contractului de concesiune având ca obiect imobilul - teren
intravilan în suprafață măsurată de 429 mp. situat administrativ în
Municipiul Sebeș, str. Progresului. F.N., județul Alba, nr. inv.
81032270 domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în C.F. nr.
102126 Sebeș, nr. cad. 102126**

Partea I. CAIET de SARCINI

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

a) Imobilul - teren în suprafață măsurată de 429 mp. este situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Progresului, F.N. județul Alba;

b) Imobilul/terenul este înscris în C.F. nr. 102126 Sebeș, cu nr. cad. 102126, domeniul privat al Municipiului Sebeș, categorie de folosință "curți construcții"

c) Imobilul/terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032270;

d) Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT S.R.L. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 1 din H.C.L. nr. _____/2025 este de 61.700 lei, echivalent a 12.165 euro.

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

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

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a terenului vor ține cont de legislația privind protecția mediului înconjurător, de respectarea zonei de protecție a apelor curgătoare și de reglementările urbanistice în vigoare. Se va avea în vedere destinația terenului potrivit PUG, respectiv " Pp - parcuri, alte categorii spații verzi amenajate".

S-a obținut Avizul ANRSPS nr. 4495/15.10.2025, potrivit căruia terenul care face obiectul concesiunii "nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare", înregistrat la instituția noastră sub nr. 79808/16.10.2025.

Cap. 2. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Legislație aplicabilă

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 302 - 331 și ale Art. 297 alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

2.2. Organizatorul licitației

Municipiul Sebeș, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, cod fiscal 4331201, 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 tel. Mobil 0786.110622

2.3. Procedura aplicată

Licitație publică (cu oferta în plic închis).

2.4. Nivelul minim al redevenței/prețul minim de pornire a licitației și durata concesiunii

Prețul minim de pornire a licitației este de 275,00 lei/lună.

Pasul de licitație este de 50 lei. Ofertele cu pasul sub 50 lei vor fi descalificate.

Durata concesiunii este 25 ani, începând cu data semnării contractului de ambele părți.

2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

- a **garanției de licitație** este echivalentul a 3 (trei) redevențe lunare, în cuantum de 825 lei. 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 transformă în garanție contractuală, până la concurența a trei redevențe lunare.

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.

3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor

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

3.2. Ofertele se vor redacta într-un singur exemplar, numai în limba română.

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

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

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

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

3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:

a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;

- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 825,00 lei;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

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

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

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

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este prețul cel mai mare oferit/cel mai mare nivel al redevenței lunare oferat.

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

Partea a II-a. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Cap. 1. ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE

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

1.2. Fiecare membru al comisiei de evaluare (cu excepția secretarului care nu are drept de vot și care asigură lucrările tehnice ale comisiei) are drept la un singur vot.

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

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

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

Cap. 2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

Cap. 3. DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

3.6. După analizarea documentelor aflate în plicul exterior, se vor elimina acele oferte care nu respectă sau nu întrunesc toate cerințele formulate la pct. 3.7. și 3.8. a Capitolului 3 ale caietului de sarcini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap. 4. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

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

4.2. Procedura de licitație se consideră afectată dacă sunt întrunite cumulativ două condiții:
a) dacă în cadrul procedurii sau în modul de aplicare al acesteia se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de la Art. 311 Cod administrativ;

b) dacă Municipiul Sebeș se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la încălcarea principiilor respective.

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

Cap. 5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A IMOBILULUI

5.1. Contractul de concesiune a bunului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, în calitate de concedent și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de concesionar.

5.2. Contractul de concesiune se încheie după constituirea garanției de contract, echivalentul a 3 (trei) redevențe lunare cuantum de 825,00 lei.

5.3. Contractul de la pct. 5.1. se va încheia în termen de **maxim 90 de zile** de la data finalizării procedurii de licitație publică.

5.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 825,00 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

5.5. În cazul în care, în termenul de la pct. 5.3. Municipiul Sebeș nu poate încheia contractul de concesiune cu ofertantul declarat câștigător din cauză că acesta se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeș, poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există și este admisibilă.

5.6. În cazul în care, în situația de la pct. 5.5. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanșa o nouă procedură, în baza aceleiași documentații de atribuire.

Cap. 6. CĂI DE ATAC

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

6.2. Depunerea unei contestații, în sensul celor de la pct. 6.1. suspendă încheierea contractului de concesiune la care se referă pct. 5.1.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 429
mp. aflat în domeniul domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în
Municipiul Sebeș, str. Progresului F.N.

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. ÎNȚIEREA, 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 concesiunea, în special descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie concesionate;

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. (17), 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 clasati 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 60 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. (24), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune 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. (27), 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, cu modificările și completările ulterioare;

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, cu modificările și completările ulterioare.

(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 ataşa cererea de participare la licitaţie (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 însoţesc 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 licitaţie poate formula şi 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, şi copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerţului, dacă este cazul;
- d) fişa de informaţii generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării preţului caietului de sarcini (50 lei) şi a achitării garanţiei de 825,00 lei pentru imobilul teren în suprafaţă de 429 mp.;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeş şi la bugetul de stat;
- g) declaraţie privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- h) declaraţie 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 şi (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rându-i se închide şi se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de ofertă) este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.

3.9. Plicurile conţinând ofertele, prezentate conform cerinţelor prezentului caiet de sarcini, se depun şi se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeş din Sebeş, str. Piaţa Primăriei, nr. 1, până cel târziu la data şi ora publicate în anunţul licitaţiei. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise şi se vor returna persoanelor în cauză.

3.10. Participanţii la licitaţie pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ţinerii licitaţiei publice precizată în anunţ, vizitarea imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanţi nu este însă obligatorie pentru aceştia.

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de concesiunii este **preţul cel mai mare oferit.**

3.12. În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preţ, pentru desemnarea ofertei câştigătoare se va organiza o nouă procedură de licitaţie publică.

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A IMOBILULUI

4.1. Contractul de concesiune a bunului care face obiectul licitaţiei se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeş, în calitate de concedent şi câştigătorul declarat al licitaţiei, în calitate de concesionar.

4.2. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanţia de licitaţie în cuantum de 825,00 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeş să reia procedura în baza aceleiaşi documentaţii de atribuire.

4.3. În cazul în care, în termenul de la pct. 4.1. Municipiul Sebeş nu poate încheia contractul de concesiune cu ofertantul declarat câştigător din cauză că acesta se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeş, poate declara câştigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există şi este admisibilă.

4.4. În cazul în care, în situația de la pct. 4.3. 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.

Formular - F1

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 concesiune a imobilului teren
în suprafață de 429 mp. din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în
Municipiul Sebeș, str. Progresului F.N., jud. Alba.

Data _____

OFERTANT

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

Formular - F2

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

1) Ofertant: nume, prenume/denumire

2) Domiciliul/sediul

3) Telefon _____, fax

4) E-mail

5) Nr. înregistrare O.R.C. _____, C.U.I./CNP

6) Obiect de activitate _____, Cod CAEN

7) Observații

Data _____

OFERTANT

Notă: Se introduce în plicul exterior

Formular F3

**DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE**

Subsemnatul/Subscrisa _____,
domiciliat/cu _____ sediul _____ în _____,
în calitate de ofertant,
în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de concesiune a
imobilului (teren) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul
Sebeș, str. Progresului, nr. F.N., 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
sanționată de legea penală în vigoare.

Data _____

OFERTANT

Notă: Se introduce în plicul exterior

Formular - F4

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

OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunului imobil teren, în suprafață de 429 mp. aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Progresului, F.N. imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, imobil înscris în CF nr. 102126 Sebeș, nr. cad. 102126

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

Data _____

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior