

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.53/2025

Privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren intravilan în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 26.02.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren intravilan în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș și aprobarea Documentației de atribuire a contractului având ca obiect vânzarea acestuia;

Văzând:

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032213, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 84713 Sebeș;

- H.C.L. nr. 122/2024 privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilului - teren intravilan în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, cu nr. cad. 84713 și nr. inv.81032213, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.5085/28.01.2025;

Având în vedere raportul de specialitate nr.5137/28.01.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.5380/19.02.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare și raportul de specialitate nr.5382/28.01.2025 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.111/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.141/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul prevederilor:

- Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;

- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;

- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 - 346, coroborat cu Art. 310 - 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilului teren situat în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 81032213, în vederea vânzării, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilul teren situat în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

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

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire la licitație de 200.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

Art.5. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art.3, în următoarea componență:

- 1) - Lupu Ovidiu..... (consilier local).....Președinte;
- 2) - Milea Aurel.....(funcționar public).....membru;
- 3) - Fulea Codruța.....(funcționar public).....membru;
- 4) - Costea Mihai(funcționar public).....membru;
- 5) - Membru reprezentant ANAF (funcționar public).....membru;

Secretar comisie.....Lazăr Maria

Membri supleanți:

- 1) - Alisie Crina.....(consilier local);
- 2) - Bunea Ionel.....(funcționar public);
- 3) - Decean Cristina.....(funcționar public);
- 4) - Ilea Monica.....(funcționar public);
- 5) - Membru reprezentant ANAF..... (funcționar public);

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

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

Art.7. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- persoanelor nominalizate la art. 5
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeș

Sebeș la 26.02.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Popa Dumitru Emil

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiului Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



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

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN
CF 84713 Sebeș

Sebeș, loc. Petrești, str. Energiei, jud. Alba

Proprietar: **Municipiul Sebeș - Domeniul Privat**

DECEMBRIE 2024

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș-Petrești, str. Energiei, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 84713 Sebeș, nr. cad. 84713 – curți construcții intravilan – 1.604 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul vânzării de către proprietar:

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

Accesul la proprietate se poate face din str. Energiei, 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 11.12.2024 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 și apă la gard, canalizare la circa 250 m și gaze naturale la circa 100 m).

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 11 decembrie 2024 o valoare de piață de:

V = 141.300 lei (unasutăpatruzecișunamiiitreisutelei)

echivalent **28.425 euro** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

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

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

ALBA IULIA

13.12.2024

Evaluator:



CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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



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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș-Petrești, str. Energiei, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 1.604 mp cu front la drum de 4,39 m, dar cu deschidere mare.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

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



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2024, data evaluării fiind 11.12.2024, iar data raportului 13.12.2024.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9709 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. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 11.12.2024, 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-Petrești, str. Energiei, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 1.604 mp cu front la drum de 4,39 m, dar cu deschidere mare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Energiei, 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. 84713 Sebeș, nr. cad. 84713 – curți construcții intravilan – 1.604 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 193 din 18.08.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, înch. nr. 6080/24.05.2017.



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

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client (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 destinat.

2.1.5. Prezentarea clientului

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

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

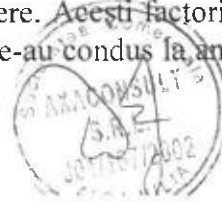
De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

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

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile 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 de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

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

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



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

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru 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 15-35 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 15 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 bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

- permisibilă legal – zona de amplasare este una industrială, în zonă fiind edificate construcții industriale;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă ar permite edificarea unor construcții industriale;
- 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.

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



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

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

3.2.1. Etapale 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 1.604 mp, cu front la drum de 4,39 m, dar cu deschidere mare, amplasat în zona periferică a localității Petrești, are formă neregulată, topografie parțial în pantă, este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (energie electrică și apă la gard, canalizare la circa 250 m și gaze naturale la circa 100 m), accesul fiind posibil direct din str. Energiei (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	Petrești - str. Energiei	str. Cireșului	str. Simion Bărnuțiu	str. Valea Sebeșului
Data	dec.24	nov.24	nov.24	nov.24
Suprafața (mp)	1.604	2.996	1.900	1.417
Preț de vânzare (eur/mp)		16,69	37,37	23,99
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Similar (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		16,69	37,37	23,99
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		16,69	37,37	23,99
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		16,69	37,37	23,99
Condițiile pieței	dec.24	nov.24-ofertă (-10%)	nov.24-ofertă (-10%)	nov.24-ofertă (-10%)
Ajustări		-1,67	-3,74	-2,40
Preț ajustat		15,02	33,63	21,59
Localizare	Petrești - str. Energiei	Mai slab (5%)	Mai bun (-5%)	Mai bun (-5%)
Ajustări		0,75	-1,68	-1,08
Preț ajustat		15,77	31,95	20,51
Formă	Neregulată	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)	Regulată (-10%)
Ajustări		-1,58	-3,20	-2,05
Topografie	Parțial în pantă	Plan (-5%)	Plan (-5%)	Parțial în pantă (0%)
Ajustări		-0,79	-1,60	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	1.604 mp, front 4,39 m, deschidere mare	2.996 mp, front 14 m (0%)	1.900 mp, front 19 m (-10%)	1.417 mp, front 20 m (-10%)
Ajustări		0,00	-3,20	-2,05
Acces	drum asfaltat	drum amenajat cu piatră concasată (10%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		1,58	0,00	0,00
Preț ajustat		14,98	23,95	16,41
Utilități disponibile	en. el, apă - la gard; gaze nat. la 100 m; canal la 250 m	en. el., gaze nat. - la circa 50 m (15%)	en. el., gaze nat., apă, canal - la gard (15%)	similar (0%)
Ajustări		2,25	-3,59	0,00
Preț ajustat		17,23	20,36	16,41



Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial (0%)	Rezidențial (-10%)	Industrial-rezidențial, cu restricții de construire (8%)
<i>Ajustări</i>		0,00	-2,04	1,31
<i>Preț ajustat</i>		17,23	18,32	17,72
Ajustare totală netă		0,54	-19,05	-6,27
% Ajustări nete		3,24%	-50,98%	-26,14%
Ajustare totală brută		8,62	19,05	8,89
% Ajustări brute		51,65%	50,98%	37,06%

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: comparabila A a fost ajustată cu 5% din cauza faptului că este amplasată pe str. Cireșului, într-o zonă mai slab cotate decât cea a terenului evaluat; comparabilele B și C au fost ajustate cu câte -5% deoarece sunt amplasate pe str. Simion Bărnuțiu, respectiv str. Valea Sebeșului, zone mai bine cotate decât zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -10% deoarece au forme regulate față de terenul evaluat care are formă neregulată;
 - la topografie: au fost necesare ajustări cu câte -5% pentru comparabilele A și B care sunt plane, terenul subiect și comparabila C fiind parțial în pantă;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu câte -10% comparabilele B și C, acestea având raportul laturilor mai favorabil decât terenul evaluat;
 - la acces: a fost ajustată comparabila A cu 10% deoarece are acces din drum amenajat cu piatră concasată, celelalte comparabilele și subiectul având acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: a fost ajustată cu 15% comparabila A care dispune doar de energie electrică și gaze naturale la circa 50 m și a fost ajustată cu -15% comparabila B care dispune de toate rețele de utilități la gard, comparativ cu terenul evaluat care are energie electrică și apă la gard, canalizare la circa 250 m și gaze naturale la circa 100 m;
- Cea mai buna utilizare: s-a ajustat cu -10% comparabila B care are utilizare rezidențială și s-a ajustat cu 8% comparabila C care are utilizare industrial-rezidențial, dar este cu restricții de construire, față de terenul evaluat care are ca cea mai bună utilizare de teren industrial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C 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 17,72 euro/mp, echivalent aproximativ 88,08 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 88,08 \text{ lei/mp} \times 1.604 \text{ mp} = 141.280 \text{ lei}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = 141.280 \text{ lei}$$



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

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

V = 141.300 lei (unasutăpatruzecișiumamiiitreisutelei)

echivalent **28.425 euro** la cursul de 1 euro = 4,9709 lei valabil în 11.12.2024

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

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

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

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

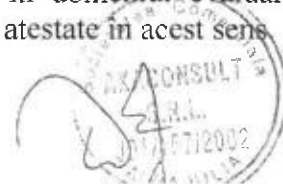
- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de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

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

Colectivul de elaborare a raportului:

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

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



ANEXE

[illegible][illegible]

[illegible]

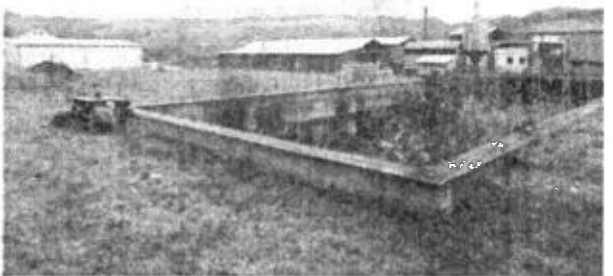
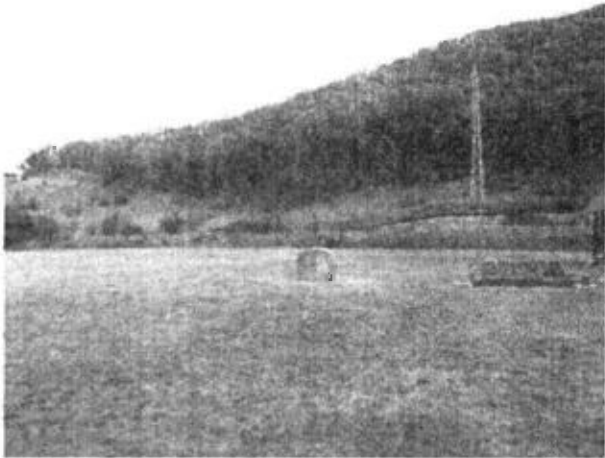
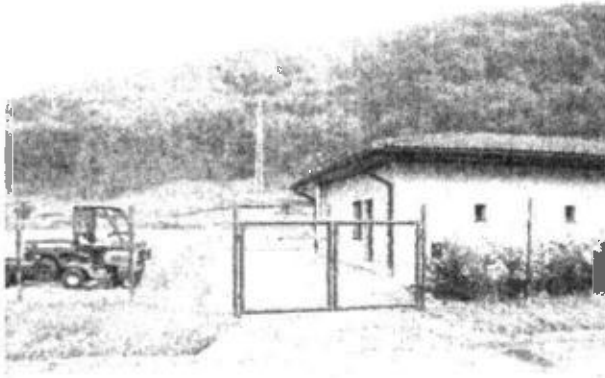
[illegible][illegible]

Alte comparabile

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]



Amplasare în zonă CF 84713



Amplasare în zonă CF 84713





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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84713 Sebeș

Nr. înregistrare 5448

Ziua 12

Luna 03

Anul 2024

Cod de verificare
10014519224



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrești, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84713	1.604	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6080 / 24/05/2017		
Act Notarial nr. 1692, din 30/06/2017 emis de BURZ OLIMPIU; Act Administrativ nr. 22, din 28/02/2017 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B1	Se înființează cartea funciară 84713 a imobilului cu numărul cadastral 84713/Sebes, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70916 înscris în cartea funciară 70916;	A1
Act Administrativ nr. 193, din 18/08/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , - domeniul privat.		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 70916/Sebes, înscrisă prin încheierea nr. 14203 din 20/11/2015;		

C. Partea III. SARCINI

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.388
8	9	1.597
9	10	11.616
10	11	17.857
11	12	16.149
12	13	18.036
13	14	22.308
14	15	16.695
15	1	11.227

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

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

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

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

Data soluționării,
16-04-2024

Data eliberării,

19/04/2024

Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registrator

Referent,

(parafa și semnătura)

PIȚA IONELA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL POPA DUMITRU-EMIL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**a contractului de vânzare având ca obiect imobilul teren intravilan
în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș,
localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127,
înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș - domeniul privat**

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan
în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str.
Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș - domeniul privat**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

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

- a) Imobilul - teren în suprafață de 1604 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, județul Alba;
- b) Imobilul teren este înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, cu nr. cad. 84713, 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. 81032213, cu valoarea de inventar de 125.112 lei;
- d) Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art.1 din prezenta H.C.L. este de 141.300 lei, echivalentul la 28.425 euro. Prețul nu include TVA.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 200.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

1.2. Destinația actuală a imobilului teren care face obiectul vânzării

Terenul menționat la punctul 1.1. se află în proximitatea unei construcții industriale, proprietatea unei societăți comerciale, care pare a deține capacitatea efectivă de a realiza investiții, conferind astfel terenului în cauză o valorificare superioară atât pentru investitor, cât și pentru comunitatea locală.

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a terenului vor ține cont de legislația privind protecția mediului înconjurător și de reglementările urbanistice în vigoare.

2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Legislație aplicabilă

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346; Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

2.2. Organizatorul licitației

Municipiul Sebeș, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187, E-mail: secretariat@primariasebes.ro

Persoană de contact: Lazăr Maria, funcția inspector, Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

2.3. Procedura aplicată

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

2.4. Prețul bunului care face obiectul vânzării

Prețul minim de pornire a licitației este de 200.000 lei, **la care se adaugă cota TVA de 19%**. Pasul de licitație este de 1.000 lei. Ofertele cu pasul sub 1.000 lei vor fi descalificate.

2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

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

2.5.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii de licitație publică, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a 2 ofertanți, care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul

în care această cerință nu poate fi îndeplinită, licitația publică se va relua, la termenul următor terenul/imobilul putând fi adjudecat și dacă s-a depus numai o singură ofertă valabilă.

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

- **taxei de participare** în cuantum de 100 lei;

- **contravalorii caietului de sarcini/documentației de atribuire** de 50 lei și

- **garanției de licitație** în cuantum de 20.000 lei, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire a licitației. În cazul în care oferta depusă este declarată necâștigătoare garanția de licitație se restituie participantului la licitație, la cererea acestuia, în termen de, cel mult, 30 de zile de la data depunerii cererii. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de licitație se restituie după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

2.5.4. Taxa de participare, contravaloarea caietului de sarcini se pot achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201, iar pentru garanția de licitație se poate achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

2.5.5. Municipiul Sebeș are obligația de a asigura fiecărui participant la licitație, care face dovada achitării sumei de 50 de lei, câte un exemplar din caietul de sarcini (documentația de atribuire) al licitației.

2.5.6. Orice participant la licitație, poate solicita clarificări/lămuriri cu privire la cuprinsul caietului de sarcini (documentația de atribuire).

2.5.7. Taxa de participare de 100 de lei și contravaloarea caietului de sarcini/documentației de atribuire în cuantum de 50 de lei se fac venit la bugetul local și nu se restituie ofertanților declarați necâștigători.

Cap. 3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor

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

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

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

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

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

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

3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 20.000 lei;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

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

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

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

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este **prețul cel mai mare oferit.**

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan
în suprafață de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str.
Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș - domeniul privat

1. INFORMAȚII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

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

2. INIȚIEREA, ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

2.1. Inițierea licitației

(1) Licitatia publică se va iniția 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 ori ce canale publice de comunicație electronică.

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea; codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică privind vânzarea, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- 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 împlinște.

2.2. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitatia 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 depusă 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 sigilare 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 îndeplinească 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 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 toți membrii comisiei de evaluare.

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

(20) 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.

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

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

(23) 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.

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

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

(26) 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.

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

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

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

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

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

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

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

3. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

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

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

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

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

3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 20.000 lei;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

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

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

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

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de vânzării este **prețul cel mai mare oferit.**

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

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI

4.1. Contractul de vânzare a bunului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, reprezentat prin Primar, în calitate de vânzător și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de cumpărător, în formă autenticată de către notar public.

4.2. Contractul de la pct. 4.1. se va încheia numai după plata de către cumpărător, în favoarea Municipiului Sebeș, a prețului integral al bunului care face obiectul vânzării, într-o singură tranșă. Nu este admisă plata parțială (în tranșe) a prețului vânzării. Prețul poate fi plătit de către cumpărător prin oricare mijoc de plată prevăzut de lege.

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

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

4.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 20.000 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

4.6. În cazul în care, în termenul de la pct. 4.4. Municipiul Sebeș nu poate încheia contractul de vânzare cu ofertantul declarat câștigător din cauză că acesta se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeș, poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există și este admisibilă.

4.7. În cazul în care, în situația de la pct. 4.6. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanșa o nouă procedură, în baza aceleiași documentații de atribuire.

5. CĂI DE ATAC

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

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

CERERE
de participare la licitație publică

Subsemnatul/Subscrisa _____,
CUI/CNP _____, cu adresa de domiciliu/având sediul în
_____, telefon _____, fax
_____, E-mail _____, solicit înscrierea la licitația
publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan în suprafață
de 1604 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127,
înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, domeniul privat al Municipiului Sebeș.

Data _____

OFERTANT

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

- 1) Ofertant: nume, prenume/denumire _____
- 2) Domiciliul/sediul _____
- 3) Telefon _____, fax _____
- 4) E-mail _____
- 5) Nr. înregistrare O.R.C. _____, C.U.I./CNP _____
- 6) Obiect de activitate _____, Cod CAEN _____
- 7) Observații _____

Data _____

OFERTANT

DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul/Subscrisa _____,
domiciliat/cu sediul în _____,
în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan în suprafață de 1604 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, înscris în C.F. nr. 84713 Sebeș, domeniul privat al Municipiului Sebeș, aprobată prin H.C.L. nr. _____/2025, declar următoarele:

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

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

- declar deasemenea, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

Declar că, am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data _____

OFERTANT

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

OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunului imobil teren intravilan în suprafață de 1604 mp., imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, situat în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Energiei, nr. 127, jud. Alba, înscrise în CF nr. 84713 Sebeș, nr. cad. 84713.

Ofer prețul de _____ lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

Data _____

OFERTANT

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL POPA DUMITRU-EMIL



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA



Notă: se introduce în plicul interior