ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.289/2026

Privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.10.2026, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 181613 și valoarea de 169.089 lei;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81612 și valoarea de 2.992 lei;
- CF nr. 78996 Săsciori;
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș;
- Raportul de evaluare întocmite de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.;
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare nr.80290/23.10.2026 al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.;
- Raportul de specialitate nr.80294/23.10.2026 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- referatul nr.81391/28.10.2026 privind justificarea introducerii suplimentar pe ordinea de zi a proiectului de hotărâre a Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;

Având avizul nr.841/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.842/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Potrivit:

- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Codului fiscal – art. 292 alin. (2) lit. f) privind scutirea de TVA pentru locuințele care nu sunt construcții noi;

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

În baza art. 108 lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor 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 vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, constituit în Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, în vederea vânzării, conform Anexei nr. 2 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect imobilele clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, conform Anexei nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5. Se aprobă ca prețul minim de pornire la licitație, al imobilelor situate în sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba, compuse din construcție nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 183 mp; spații de cazare, cu regim de înălțime D+P+M, edificate înainte de anul 2001, suprafața desfășurată 549 mp și teren împrejmuit în suprafață de 969 mp., înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, să fie de **423.000 lei.** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.6. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art. 3, în următoarea componență:

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

Secretar comisie.....Oltean Mirela

Membri supleanți:

1) - Alisie Crina.....(consilier local);
2) - Bunea Ionel.....(funcționar public);
3) – Dreghiciu Voichița..... .....(funcționar public);
4) – Cipcigan Patricia.....(funcționar public);
5) - Membru reprezentant ANAF..... .(funcționar public);

Secretar comisie (rezervă)..... Lazăr Maria

Art.7. Se aprobă retragerea din administrarea Serviciului Public de Administrarea Patrimoniului Sebeș a imobilului clădire spații de cazare Sebeșel.

Art.8 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.9 Prezenta hotărâre va fi afişată, se va publica pe site-ul primăriei şi în monitorul oficial al Municipiului Sebeş şi se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeş;
- Viceprimarului Municipiului Sebeş;
- Arhitectului şef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare şi Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu şi Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație şi Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- persoanelor nominalizate la art. 6;
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeş.

Sebeş la 29.10.2026

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ
Consilier local, ITU SIMONA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeş
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

Anexa 1 la H.C.L. 289 / 2026

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

1. Date generale privind imobilele:
- Adresă: sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba;
- Categoria de folosință: spații de cazare;
- CF nr. 78996 Săsciori;
- Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Descriere: Imobil situat în sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba, nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 183 mp; spații de cazare, cu regim de înălțime D+P+M, edificate înainte de anul 2001, suprafața desfășurată 549 mp și teren împrejmuit în suprafață de 969 mp.

2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării:
• Imobilele au intrat în proprietatea Municipiului Sebeș, de la Consiliul Județean Alba, în anul 2019. Pentru găsirea unei utilități necesare Municipiului Sebeș ar necesita reabilitări costisitoare;
• În cazul în care, după reabilitare, acest imobil ar fi închiriat, ar asigura un venit redus la bugetul local;
• Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestora generează costuri suplimentare pentru UAT;
• De asemenea, locația imobilului (fiind destul de departe de Municipiul Sebeș), limitează opțiunile de valorificare.

3. Modalitatea de vânzare:
• Licitație publică

4. Baza legală a vânzării
• H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
• Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
• Art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
• Art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
• Codul fiscal – art. 292 alin. (2) lit. f) privind scutirea de TVA pentru locuințele care nu sunt construcții noi.

5. ***Valoarea de inventar*** al acestor imobile este de: 172.081 lei:
Valoarea de vânzare al acestor imobile rezultate din raportul de evaluare este de: 417.421 lei;
Valoarea documentației cadastrale de actualizare date este de 3.267 lei;
Valoarea raportului de evaluare este de 1.815 lei.
Astfel, se propune ***prețul de vânzare al imobilelor***, la care este inclus și valoarea documentației cadastrale de actualizare date și a raportului de evaluare, de **423.000 lei.**

6. Analiza oportunității
• Avantaje pentru UAT:
- încasarea unor sume certe la bugetul local, superioare veniturilor obținute din chirii;

- reducerea cheltuielilor de administrare având în vedere că imobilul necesită lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
- eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.

• Impact bugetar:
- venit unic și imediat la bugetul local;
- lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
- reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere
-

7. Prețul minim de pornire a licitației: 423.000 lei.

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

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

10. Concluzii

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

• juridic;

• economic - venit imediat și sigur la bugetul local.

CARTE FUNCIARĂ NR. 78996
COPIE

Carte Funciară Nr. 78996 Săsciori

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	78996	969	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	78996-C1	Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:183 mp; Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11194 / 22/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Săsciori); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 78996 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6713.	A1
Act Administrativ nr. 8, din 25/01/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA (act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 74397 a imobilului cu numarul cadastral 74397/Sasciori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70509 inscris in cartea funciara 70509;	A1
Act Administrativ nr. 185, din 25/07/2019 emis de MUNICIPIUL SEBES (act administrativ nr 234 din 14.09.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL SEBES**, - domeniul privat.	A1, A1.1 / B.4
17393 / 29/04/2026		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 66/2026, din 26/03/2026 emis de DConsiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 3998, din 28/04/2026 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B4	Se notează schimbarea apartenenței imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat.	A1, A1.1
28209 / 08/09/2026		
Act Administrativ nr. 8621, din 08/09/2026 emis de Primăria Comunei Săsciori; Act Administrativ nr. 8622, din 08/09/2026 emis de Primăria Comunei Săsciori; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație, din 08/09/2026 emis de PFA Răşinariu Avram Florin;		
B5	Se notează adresa administrativă a imobilului din prezenta carte funciară ca fiind: Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S.	A1, A1.1
B6	Se actualizează descrierea construcției de sub A1.1, ca fiind: Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549 mp.	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare puteți la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Acest document a fost descărcat de pe ejustitie.ro

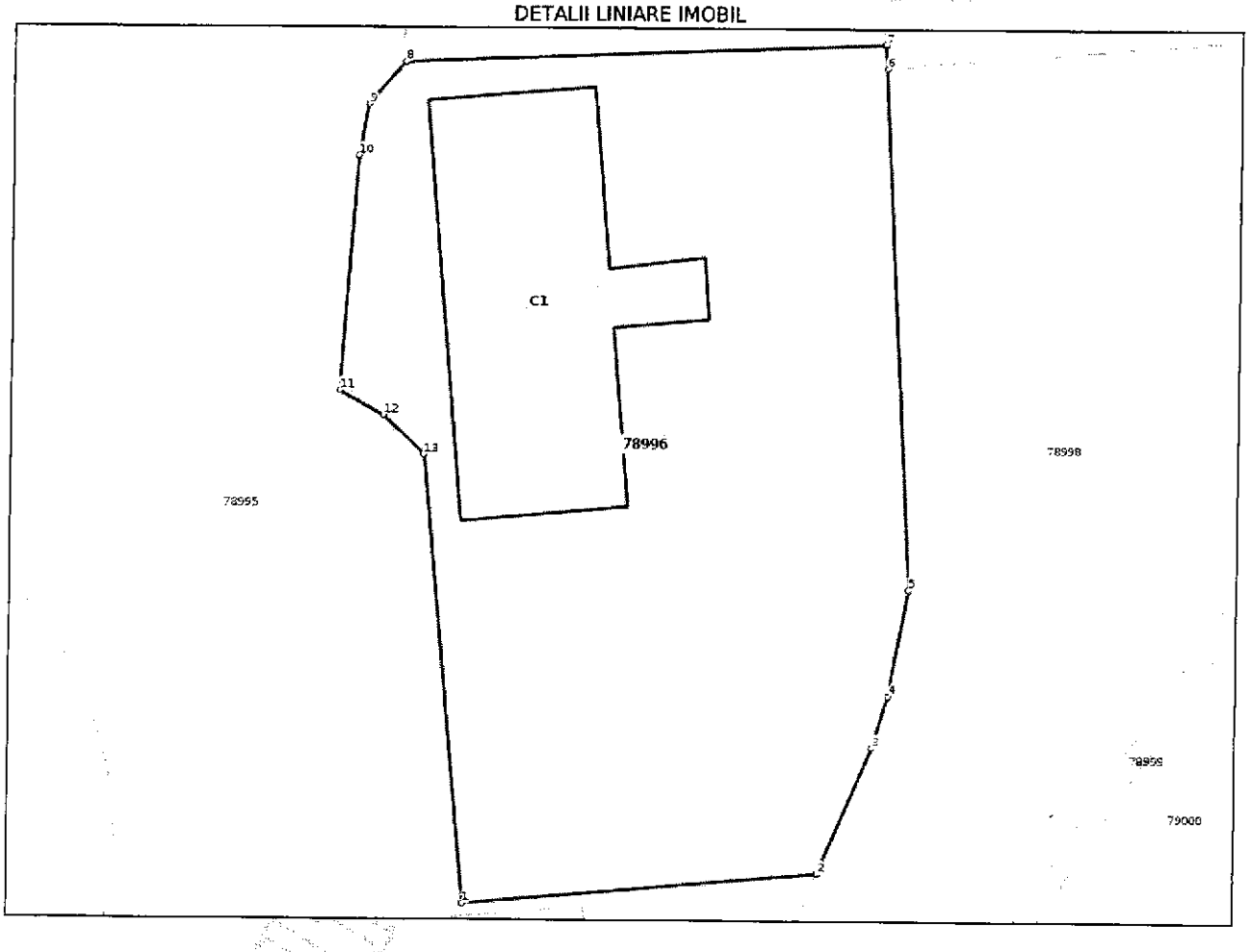
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
78996	969	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	969	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	78996-C1	constructii de locuinte	183	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:183 mp; Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	387.932,532 488.857,592	2	387.950,004 488.859,154	17.541
2	387.950,004 488.859,154	3	387.952,601 488.865,313	6.684

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	387.952,601 488.865,313	4	387.953,356 488.867,862	2.658
4	387.953,356 488.867,862	5	387.954,318 488.873,067	5.293
5	387.954,318 488.873,067	6	387.952,972 488.898,442	25.411
6	387.952,972 488.898,442	7	387.952,91 488.899,613	1.172
7	387.952,91 488.899,613	8	387.929,335 488.898,67	23.594
8	387.929,335 488.898,67	9	387.927,53 488.896,601	2.746
9	387.927,53 488.896,601	10	387.927,045 488.894,081	2.566
10	387.927,045 488.894,081	11	387.926,21 488.882,676	11.436
11	387.926,21 488.882,676	12	387.928,379 488.881,479	2.477
12	387.928,379 488.881,479	13	387.930,404 488.879,548	2.798
13	387.930,404 488.879,548	1	387.932,532 488.857,592	22.058

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

Autentificat în conformitate cu Legea 190/2018

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEŞ
VLAD CRIŞTINA ELENA

Anexa 2 la HCL 289/2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară
„Imobil Sebeșel-Spații cazare și teren aferent”

Adresa: **Săsciori, sat Sebeșel, nr. 3S, jud. Alba**

Proprietar: **Municipiul Sebeș – Domeniul Privat**

Client: **Municipiul Sebeș**

Destinatar: **Consiliul Local al Municipiul Sebeș**

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

- Octombrie 2026 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Imobil Sebeşel-Spaţii cazare şi teren aferent" situat în com. Săsciori, sat Sebeşel, nr. 3S, jud. Alba, aflat în proprietatea Municipiului Sebeş – Domeniul Privat, având nr. inv. 181613 şi 81612, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 78996 Săsciori, nr. cad. 78996 – curţi construcţii intravilan – 969 mp, nr. cad. 78996-C1 – S. construită la sol: 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp; Spaţii de cazare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Clădirea evaluată - Imobil Sebeşel-Spaţii cazare - este de tip D+P+M, având suprafaţa construită de 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp. Terenul aferent are suprafaţa de 969 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar.

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

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informaţii şi date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare şi raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conţinutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării;* (1) *Termenii de referinţă ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conţine aplicarea metodelor de evaluare şi opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului*; (4) *Prezentarea evaluatorului* şi *Anexe* – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport.

In urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piaţă** a imobilului menţionat anterior, descris în cuprinsul raportului de evaluare, este de:

417.421 lei, echivalent 78.216 euro

la cursul valutar de 5,3370 lei/EUR, valabil la 14.10.2026

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

- Valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabilă in condiţiile economice şi juridice menţionate in raport;
- Valoarea menţionată nu include TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Terenul aferent construcţiei evaluate este cuprins în prezenta evaluare;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea este o predicţie.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

ALBA IULIA
14.10.2026

Evaluator:

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. EVALUAREA IMOBILULUI

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

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1 Rezultatele evaluării
3.2 Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fişe de calcul
Fotografii
Oferte şi surse de informare
Documente

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare şi nu am niciun interes personal şi nu sunt părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.

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

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

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOZDOG DUMITRU FLAVIU
Legitimaţia Nr. 10919
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRATU SORIN GHEORGHE
Legitimaţia Nr. 10953
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Imobil Sebeşel-Spaţii cazare şi teren aferent" situat în com. Săsciori, sat Sebeşel, nr. 3S, jud. Alba, aflat în proprietatea Municipiului Sebeş – Domeniul Privat, având nr. inv. 181613 şi 81612, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 78996 Săsciori, nr. cad. 78996 – curţi construcţii intravilan – 969 mp, nr. cad. 78996-C1 – S. construită la sol: 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp; Spaţii de cazare, descris în cuprinsul raportului de evaluare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Clădirea evaluată - Imobil Sebeşel-Spaţii cazare (nr. inv. 181613) - este de tip D+P+M, având suprafaţa construită de 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp. Terenul aferent (nr. inv. 81612) are suprafaţa de 969 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piaţă a imobilului menţionat mai sus, aşa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Municipiului Sebeş în calitate de client şi Consiliului Local al Municipiului Sebeş în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

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

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnaţi

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

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul C.F. nr. 78996 Săsciori, nr. cad. 78996 – curţi construcţii intravilan – 969 mp, nr. cad. 78996-C1 – Nr. niveluri: 3, S. construită la sol: 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp, Spaţii de cazare, proprietar Municipiul Sebeş Domeniul Privat, în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 185 din 25.07.2019 emis de Municipiul Sebeş (act administrativ nr. 234 din 14.09.2018 emis de Consiliul Judeţean Alba), înch. nr. 11194/22.04.2025.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informaţiile furnizate de către client (extras CF şi fişele mijlocului fix) fără a se face investigaţii sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în acelaşi timp şi destinatar. El este considerat integral şi nerestrictiv.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a ***valorii de piaţă*** cu particularităţile prezentate în continuare) a imobilului aşa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ şi/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

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

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare că terenul are suprafața mare comparativ cu suprafața construcției.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat din cauza faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă date suficiente pentru aplicarea acestei metode.

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

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

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

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

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

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 14.10.2026, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada august-octombrie 2026. Data inspecției este 07.08.2026, iar data evaluării este 14.10.2026.

1.7 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 07.08.2026 în prezența dnei Lazăr Maria, reprezentanta clientului.

S-a identificat proprietatea, căile de acces și vecinătățile, analizând informațiile avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

Nu s-au efectuat măsurători ale construcției și terenului, suprafețele fiind preluate din documentele puse la dispoziție de către client (extras CF și plan de amplasament și delimitare a imobilului).

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

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

1.8 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata în EUR si LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,3370 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.9 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare a bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către clientul evaluării, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF, fișele mijlocului fix
  - plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Catalogul *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;
  - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 octombrie 2026 – 30 septembrie 2027 – IROVAL București 2026;
  - Cursul de referință al monedei naționale;
  - Publicații privind piața imobiliară.

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

AXACONSULT SRL

1.11 Clauza de nepublicare

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

1.12 Responsabilitatea față de terți

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

1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafețele construcției și terenului au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client (extras CF și plan de amplasament și delimitare a imobilului);
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcţiei aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcţiei în funcţie de dimensiunile (suprafaţa construită sau desfăşurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, şi deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piaţă se bazează pe analiza comparativă a proprietăţii de evaluat cu proprietăţi similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacţiilor efective cu proprietăţi care sunt ofertate spre vânzare, luând în considerare elementele de comparaţie. La data evaluării nu sunt date suficiente despre vânzări sau oferte de vânzare de imobile similare sau cel puţin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

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

Pentru evaluarea de faţă s-au ales metoda comparaţiilor directe de piaţă pentru evaluarea terenului şi metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea construcţiei, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării şi tipului de proprietate evaluată.

2.2 Descrierea proprietăţii imobiliare

Imobilul evaluat este situat în com. Săsciori, sat Sebeşel, nr. 3S, jud. Alba, în zona periferică a localităţii, o zonă mixtă preponderent rezidenţială, cu case de vacanţă, locuinţe individuale dar şi spaţii industriale (staţia de tratare a apei în imediata vecinătate). Proprietatea are acces din drum betonat. Zona de amplasare este dotată cu utilităţile necesare (reţele publice de energie electrică, apă şi gaze naturale la limita de proprietate).

Clădirea evaluată - Imobil Sebeşel-Spaţii cazare - este de tip D+P+M, având suprafaţa construită de 183 mp şi suprafaţa desfăşurată de 549 mp. Terenul aferent are suprafaţa de 969 mp.

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

2.3 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea 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 analizata uzual în una din următoarele situații:

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este păstrarea destinației actuale de *proprietate comercial-rezidențială – spații de cazare, casă de vacanță*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

2.4 Analiza pieței imobiliare

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu bani cash, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
- ✓ Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale;
- ✓ Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru;
- ✓ Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea şi restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Imobilul evaluat este situat în com. Săsciori, sat Sebeşel, nr. 3S, jud. Alba, în zona periferică a localităţii, o zonă mixtă preponderent rezidenţială, cu case de locuit de tip unifamilial, case de vacanţă, dar şi cu staţia de tratare a apei în imediata vecinătate, accesul fiind realizat din drumul local betonat.

Piaţa imobiliară specifică este aceea a proprietăţilor comercial-rezidenţiale – spaţii de cazare sau case de vacanţă amplasate pe Valea Sebeşului.

Analiza ofertei

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

Existenta ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăţi similare – cabane – este la un nivel mediu ca şi valori, preţurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 300-600 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, grad de finisare, vârstă etc. Totuşi nu s-au putut identifica oferte comparabile ca şi dimensiuni, amplasare, caracteristici tehnice, soluţii constructive, grad de finisare şi stare tehnică etc.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă şi pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piaţă delimitat (Valea Sebeşului sau alte zone montane similare ale judeţului Alba). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 5-15 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare.

Închirieri

În ceea ce priveşte chiriile practicate pe piaţa imobiliară a cabanelor/locuinţelor/caselor de vacanţă, nu s-au identificat oferte de închiriere în zonă, acestea fiind ocupate în general de proprietari sau utilizate pentru recreere de către aceştia.

Analiza cererii

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creşterea fiind cauzată de creşterea interesului investiţional şi a nivelului creditării.

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

La data evaluării cererea de cabane este la un nivel destul de destul de redus, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu şi lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potenţială sunt costurile destul de ridicate ale finanţării şi riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiţionale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanţiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

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

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

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

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

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

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

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

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

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

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

Evaluarea construcției s-a realizat conform Catalogului *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012 care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcției cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 octombrie 2026 – 30 septembrie 2027* – IROVAL București 2026.

Determinarea costului de înlocuire

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

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

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

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

- cercetarea obiectului la faţa locului prin efectuarea de măsurători pe teren şi stabilirea dotărilor şi instalaţiilor precum şi stabilirea stării tehnice a clădirii şi a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menţionat;
- se elaborează faza de evaluare şi se determină costurile unitare de înlocuire, pe total şi pe categorii de lucrări precum şi ajustărilor datorate abaterilor faţă de prevederile din fişele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară şi totală (valori în lei) la nivelul de preţuri de catalog din 2012 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii şi exprimate în unităţi de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

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

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*", respectiv fişa tehnică de evaluare a clădirii.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarului pentru evaluare *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale*, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012.

Estimarea deprecierii cumulate

Depreciere – reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcţionale şi externe** sau **economice**.

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

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

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

În situaţia imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv deprecierea fizică şi deprecierea economică.

Deprecierea economică de 10% este cauzată în principal de următorii factori;

- piaţa imobiliară a zonelor rurale ale judeţului Alba pentru imobile de acest tip este limitată de faptul că avem o ofertă relativ ridicată şi potenţiali cumpărători foarte puţini;
- cataloagele de evaluare editate de IROVAL sunt raportate la preţurile practicate în zone mult mai bine dezvoltate, coeficienţii de corecţie pentru manoperă şi distanţă nefiind suficienţi pentru ajustarea valorii finale în cazul imobilelor din mediile rurale montane unde multe din lucrările de construcţii sunt executate în regie proprie şi materialele procurate la valori mai reduse.

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

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistenţă, finisaje, instalaţiile, învelitoarea.

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

- durata de viaţă consumată pentru structura de rezistenţă şi anvelopă;
- starea tehnică şi gradul de executare a lucrărilor în cazul instalaţiilor şi finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcției a fost determinat prin aplicarea succesivă asupra costului de înlocuire brut a deprecierilor estimate: deprecierea fizică și deprecierea economică.

Estimarea costului de înlocuire net

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

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

V_{cost} = 417.421 lei, echivalent 78.213 euro

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

În anexe se găsesc fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierile și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției și fișa de evaluare a terenului.

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Imobil Sebeşel-Spații cazare și teren aferent" situat în com. Săsciori, sat Sebeşel, nr. 3S, jud. Alba, aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, având nr. inv. 181613 și 81612, identificat juridic prin extrasul C.F. nr. 78996 Săsciori, nr. cad. 78996 – curți construcții intravilan – 969 mp, nr. cad. 78996-C1 – S. construită la sol: 183 mp și suprafața desfășurată de 549 mp; Spații de cazare, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **417.421 lei**

3.2. Opinia evaluatorului

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

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

417.421 lei, echivalent 78.213 euro

la cursul valutar de 5,3370 lei/EUR, valabil la 14.10.2026

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

- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabilă in condițiile economice și juridice menționate in raport;
- Valoarea menționată nu include TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Terenul aferent clădirii este cuprins în prezenta evaluare;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

AXACONSULT S.R.L.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Număr de Înmatriculare la Registrul Comerţului Alba J2002000167013, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizaţie nr. 0235/2026, 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 „consultanţă pentru afaceri şi management" şi realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăţi comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăţilor comerciale (bunuri imobile şi mobile);
- evaluarea de proprietăţi imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanţie (ipoteci şi gajuri), vânzare, proceduri de insolvenţă, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanţă în domeniul organizării managementului societăţilor comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obţinerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experienţă şi pregătire profesională, fiind autorizaţi în activitatea de evaluare de către *Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi 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 legitimaţie nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimaţie nr. 10953.

Personalul societăţii au urmat stagii de formare şi perfecţionare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile şi dispun de diplome şi atestate în acest sens.

ANEXE

Imobil Sebesel - Spatii cazare

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Nr.inv.	Suprafaţă (mp)	Cost de înlocuire (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren împrejmuit aferent imobil Sebeşel	81612	969	38.266		38.266
1	Imobil Sebesel - Spatii cazare	181613	549	2.009.537	81%	379.155
	TOTAL			**2.047.803**		**417.421**



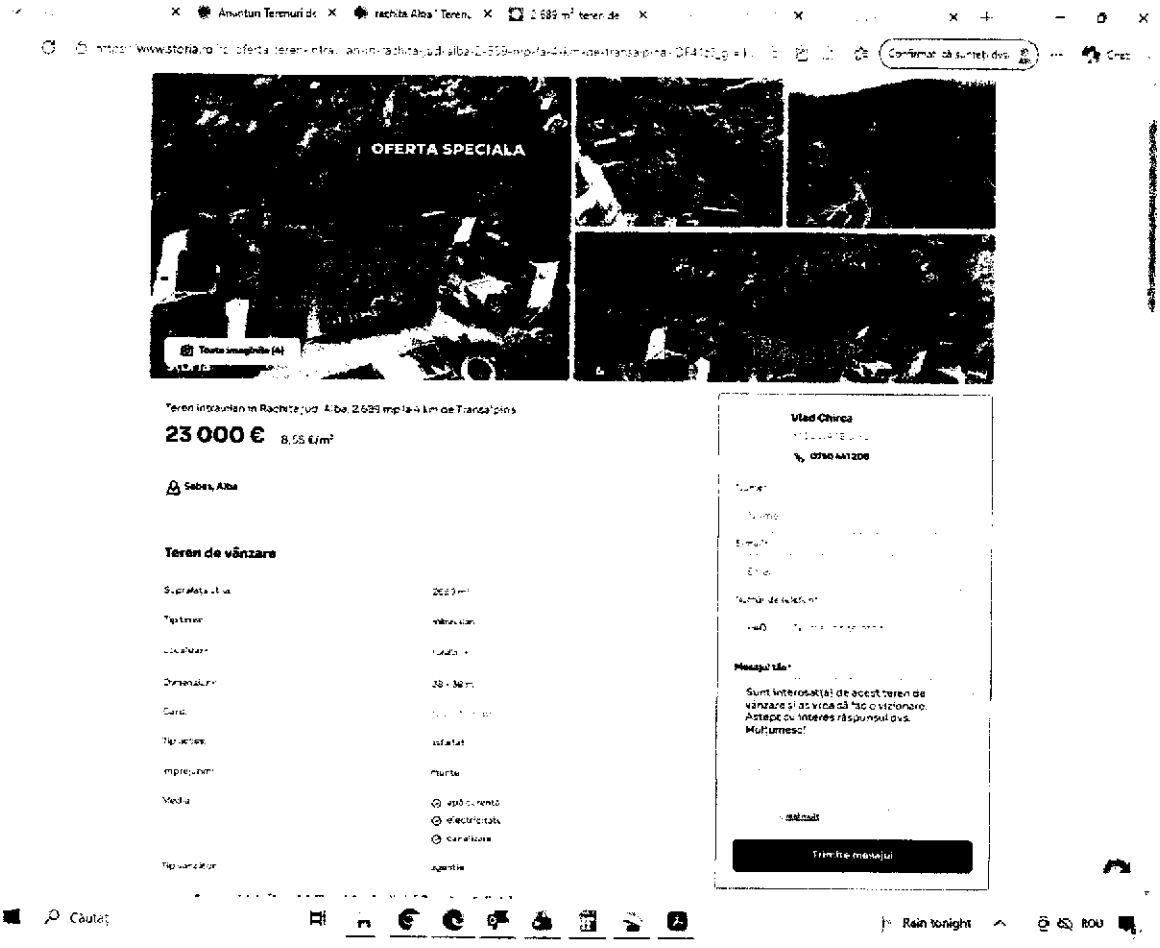
	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Sebeşel-Răchita	Răchita	Râmeţ - Transapuseana	Căpâlna
Data	oct.26	sep.26	oct.26	oct.26
Suprafaţa (mp)	969	2.689	2.545	1.765
Preţ de vânzare (eur/mp)		8,55	7,86	15,3
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*8,55*	*7,86*	*15,30*
Condiţii de finanţare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*8,55*	*7,86*	*15,30*
Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*8,55*	*7,86*	*15,30*
Condiţiile pieţei	oct.26	sep.26-ofertă (-10%)	oct.26-ofertă (-10%)	oct.26-ofertă (-10%)
Ajustări		*-0,86*	*-0,79*	*-1,53*
Preţ ajustat		*7,69*	*7,07*	*13,77*
Localizare	Sebeşel-Răchita	Similar (0%)	Similar (0%)	Mai bun (-30%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*-4,13*
Preţ ajustat		*7,69*	*7,07*	*9,64*
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Topografie	În pantă	Plan (-10%)	În pantă (0%)	Plan (-10%)
Ajustări		*-0,77*	*0,00*	*-0,96*
Raport dimensiuni (L/l)	969 mp, front 23,59 m	2.689 mp, front 38 m (10%)	2.545 mp, front mare pe două laturi (5%)	1.765 mp, front 20 m (5%)
Ajustări		*0,77*	*0,35*	*0,48*
Acces	drum betonat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ ajustat		*7,69*	*7,42*	*9,16*
Utilităţi disponibile	en. el, apă, gaz - la limita de proprietate	en. el, apă, canal - la limita de proprietate (0%)	en. el, apă - la gard (5%)	en. el, apă, canal - la limita de proprietate (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,37*	*0,00*
Preţ ajustat		*7,69*	*7,79*	*9,16*
Cea mai bună utilizare	Agrement-Industrial	Rezidenţial (-5%)	Rezidenţial (-5%)	Comercial (-15%)
Ajustări		*-0,38*	*-0,39*	*-1,37*
Preţ ajustat		*7,31*	***7,40***	*7,79*
Ajustare totală netă		-1,24	-0,46	-7,51
% ajustări nete		-14,50%	-5,85%	-49,08%
Ajustare totală brută		2,78	1,90	8,47
% ajustări brute		32,51%	**24,17%**	55,36%

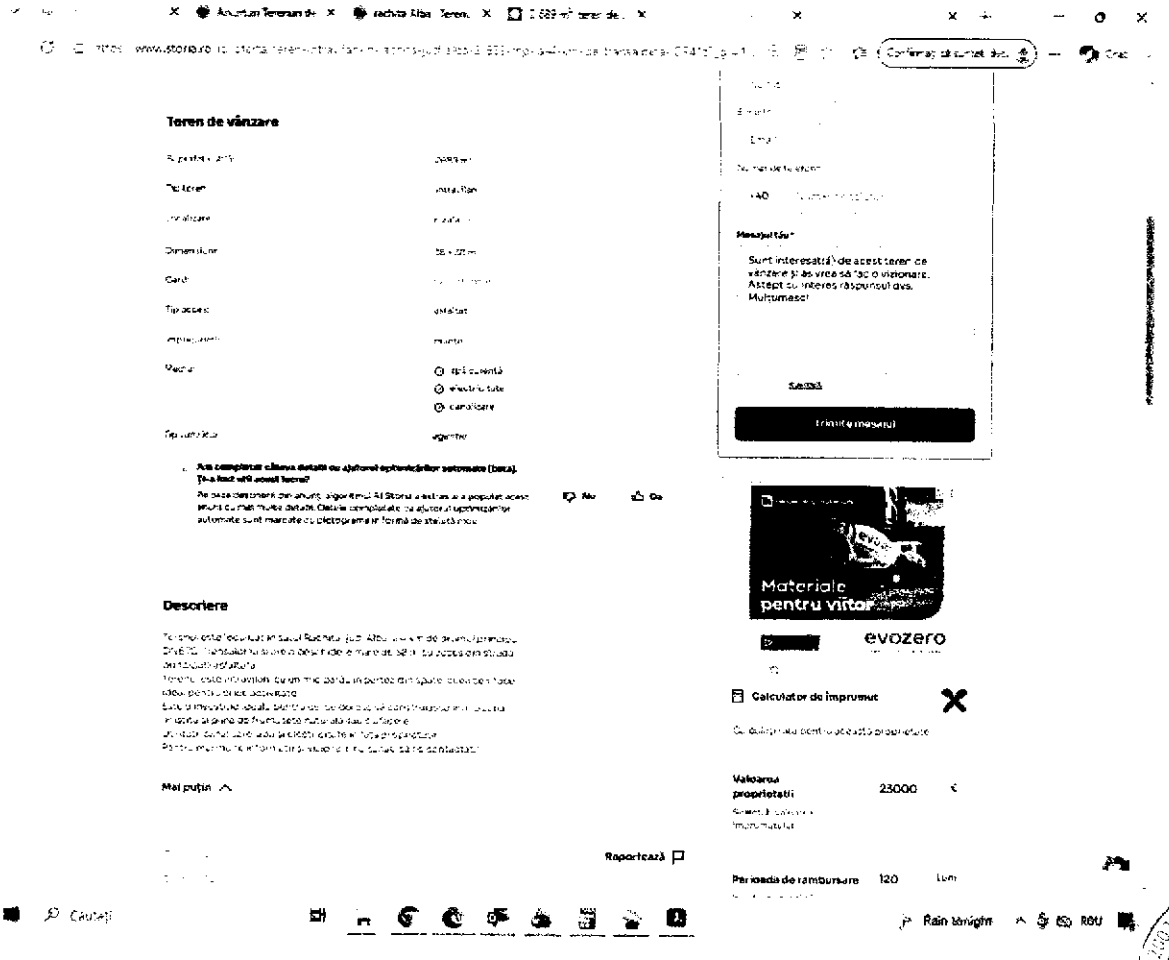
Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obţine "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare in jurul valorii de 7,40 euro/mp echivalent 39,49 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

V_{teren} = 39,49 lei/mp x 969 mp ≅ **38.266 lei**

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

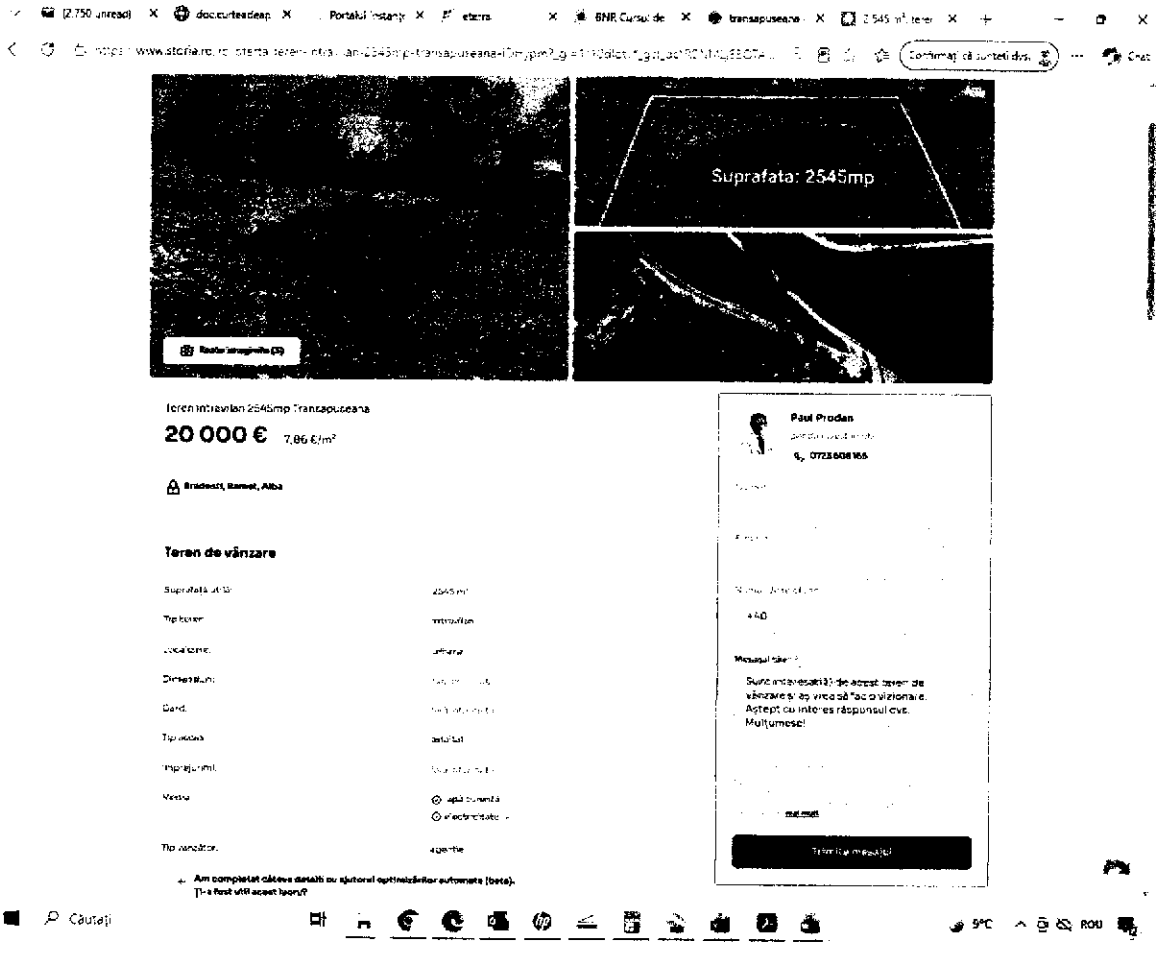
Teren – comparabila A

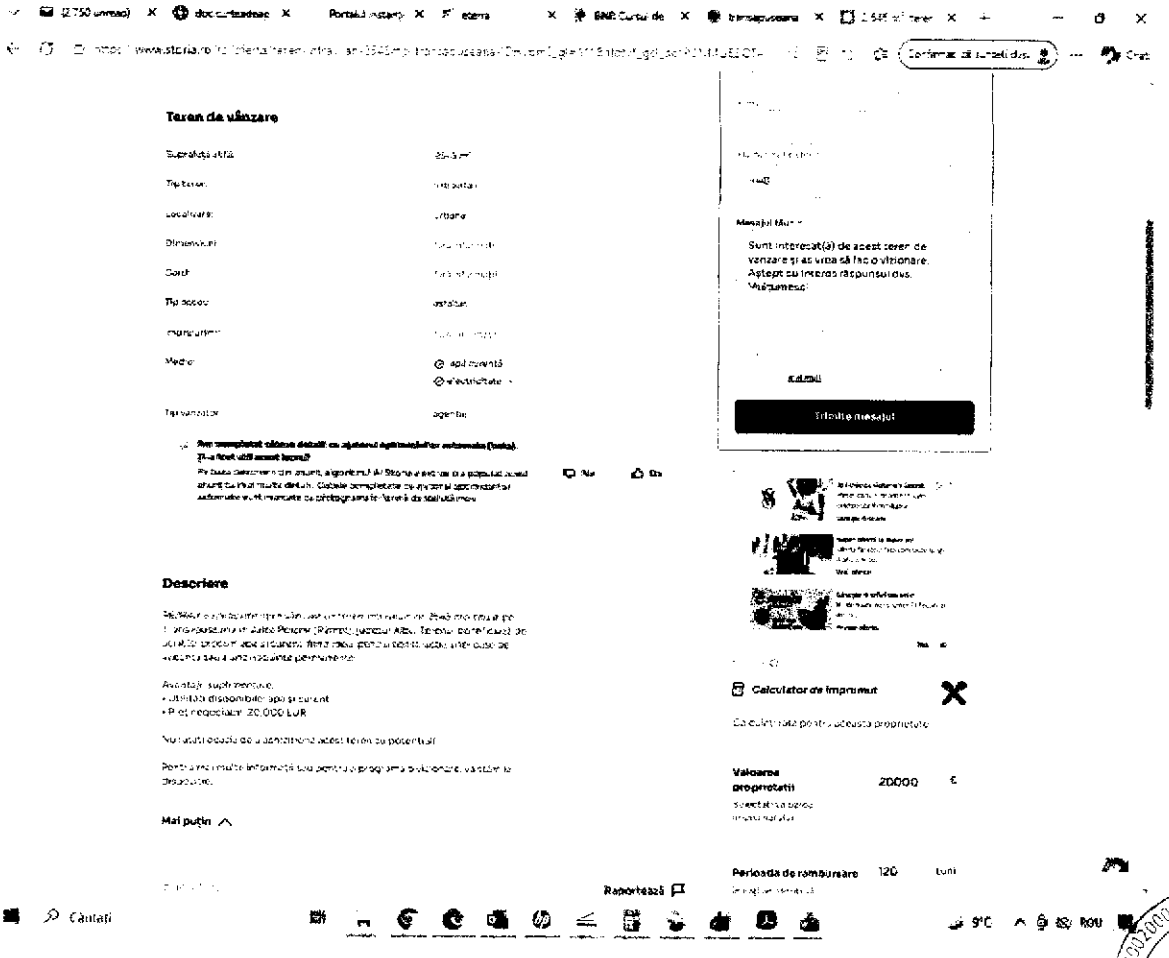




AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Teren – comparabila B





AXACONSULT SRL ALBA IULIA

Teren – comparabila C



Teren 1.765 mp. sub Barajul Capalna

27 000 € 15,30 €/m²

Sebeșel, Alba

Teren de vânzare

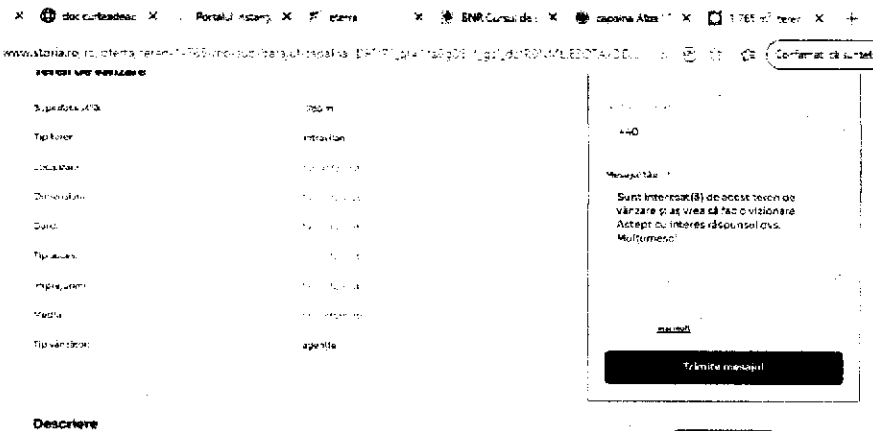
Suprafață utilă	1765 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Dimensiuni	
Front	
Tip acces	
Împrejmuit	
Media	
Tip vânzător	agenție

BLITZ Romania

0264 333 777

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

Trimite mesajul



Descriere

Mai puțin

Raportează

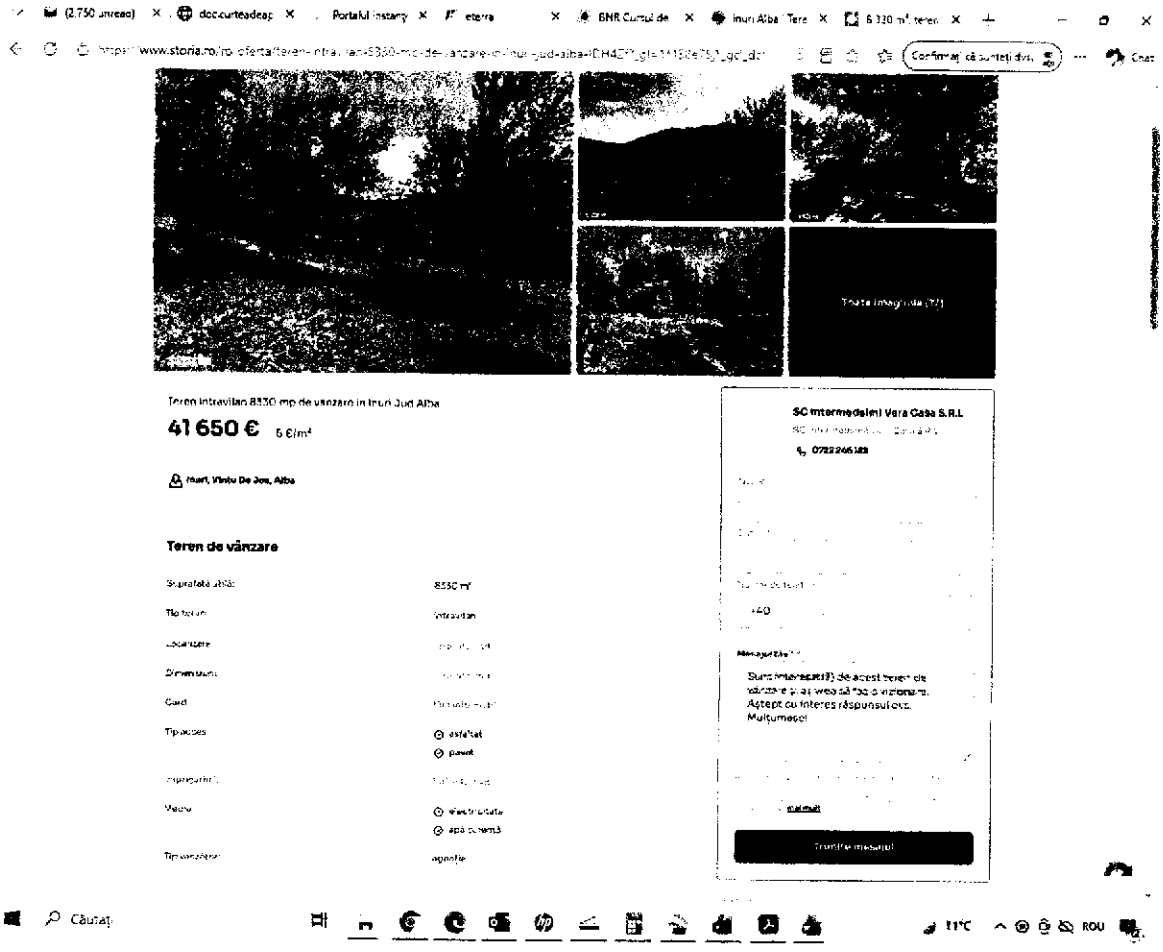
Calculator de împrumut

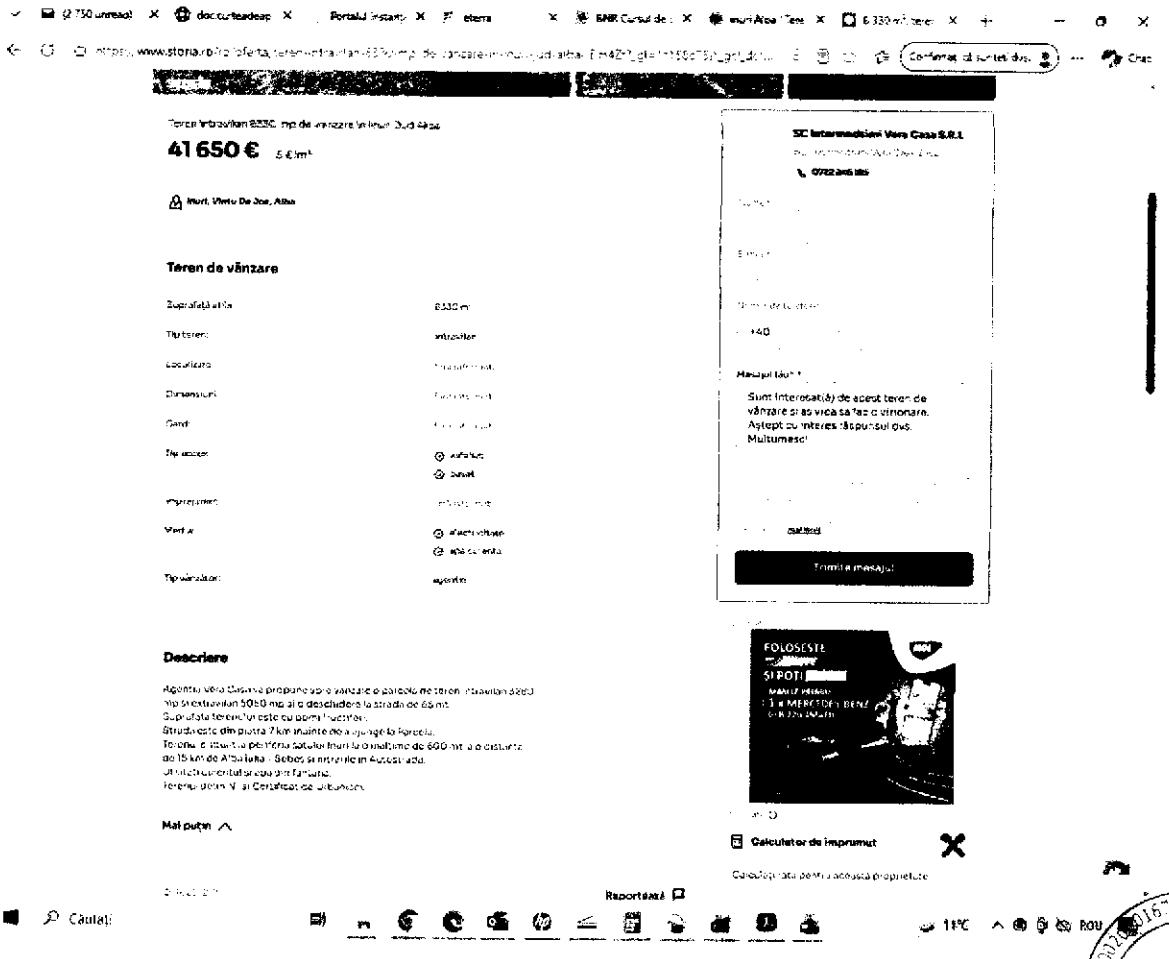
Valoarea proprietății 27000 €

Perioadă de rambursare 120 Luni

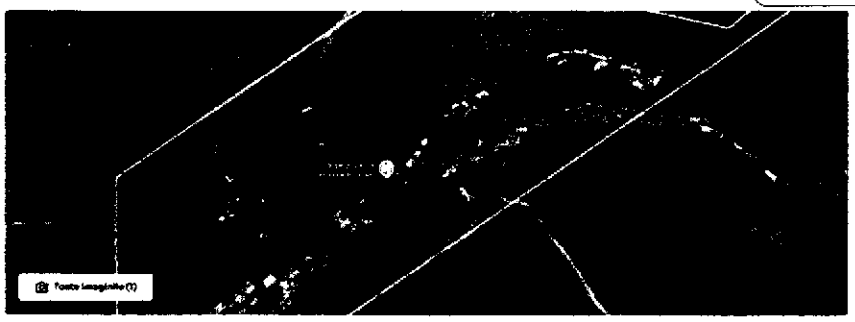
AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Teren – alte comparabile





AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA



Teren de vânzare pe Transapuseana

45 500 € 7 €/m²

Mogoș, Mogoș, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	6500 m²
Tip teren	
Localizare	
Dimensiuni	
Curți	
Tip acces	
Împrejmuit	
Mediu	
Tip vânzător	agenție

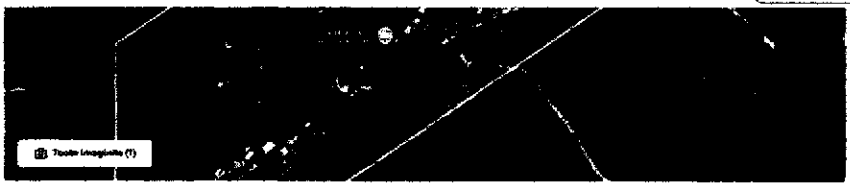
Dan Florin

0748 910 470

+40

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

Trimite mesajul



Teren de vânzare pe Transapuseana

45 500 € 7 €/m²

Mogoș, Mogoș, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	6500 m²
Tip teren	
Localizare	
Dimensiuni	
Curți	
Tip acces	
Împrejmuit	
Mediu	
Tip vânzător	agenție

Dan Florin

0748 910 470

+40

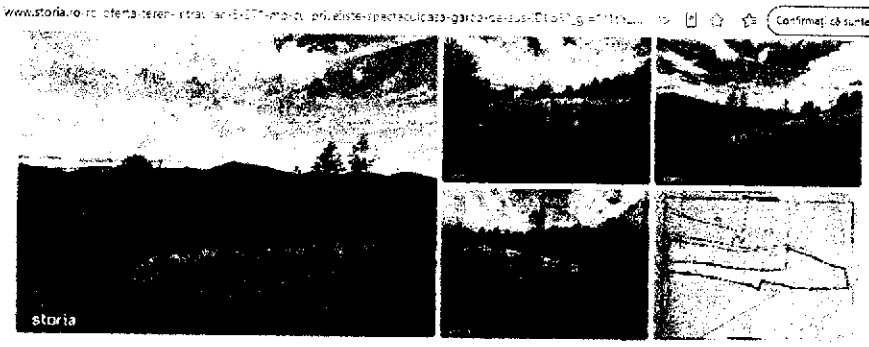
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Raportează

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA



Teren intravilan 5.271 mp cu privelisti spectaculoase - Garda de Sus

35 000 € 6,64 €/m²

Garda De Sus, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	5271 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Împrejmuire	
Front	
Tip acces	privat
Împrejmuit	nu
Media	
Tip vânzător	agentie

BLITZ Romania
SRL
0264 303 777

+40

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

Trimite mesajul

Căutați

11°C ROU

Localizare	
Împrejmuire	
Front	
Tip acces	privat
Împrejmuit	nu
Media	
Tip vânzător	agentie

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

Trimite mesajul

Descriere

Blitz vă oferă spre vânzare un teren intravilan în [illegible], Garda de Sus, cu o suprafață generoasă de 5.271 mp.

Proprietatea este amplasată în [illegible] ideală pentru cei care doresc să construiască o casă de vacanță, o pensiune sau pur și simplu să se bucure de liniște și de priveliștea [illegible]. Terenul beneficiază de o poziție avantajoasă, aproape de drumul principal, dar suficient de retras pentru a oferi intimitate și calm.

Terenul este intravilan și are o suprafață de 5.271 mp, ceea ce îi oferă multe posibilități de utilizare. Rețeaua de energie electrică este la o distanță de 500 m de proprietate.

Proprietatea beneficiază de:

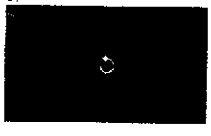
- Suprafață totală de 5.271 mp
- Teren intravilan
- Localizare în zona de Sus, foarte liniștită și retrasă
- Ideală pentru o casă de vacanță, pensiune sau investiție pe termen lung
- Distanță de aproximativ 500 m de rețeaua electrică, ceea ce înseamnă costuri reduse pentru racordarea la utilități
- Priveliște panoramică deosebită asupra munților și a [illegible]
- Curent electric la aproximativ 500 m
- Ideal pentru cei care caută liniște și o [illegible]
- Drum de acces în [illegible] ușor de [illegible]

Blitz vă oferă asistență pentru [illegible] și pentru programarea unei vizionări!

Cod ofertă / ID BLITZ: P180497

Mai puțin

Raportează



Află mai multe

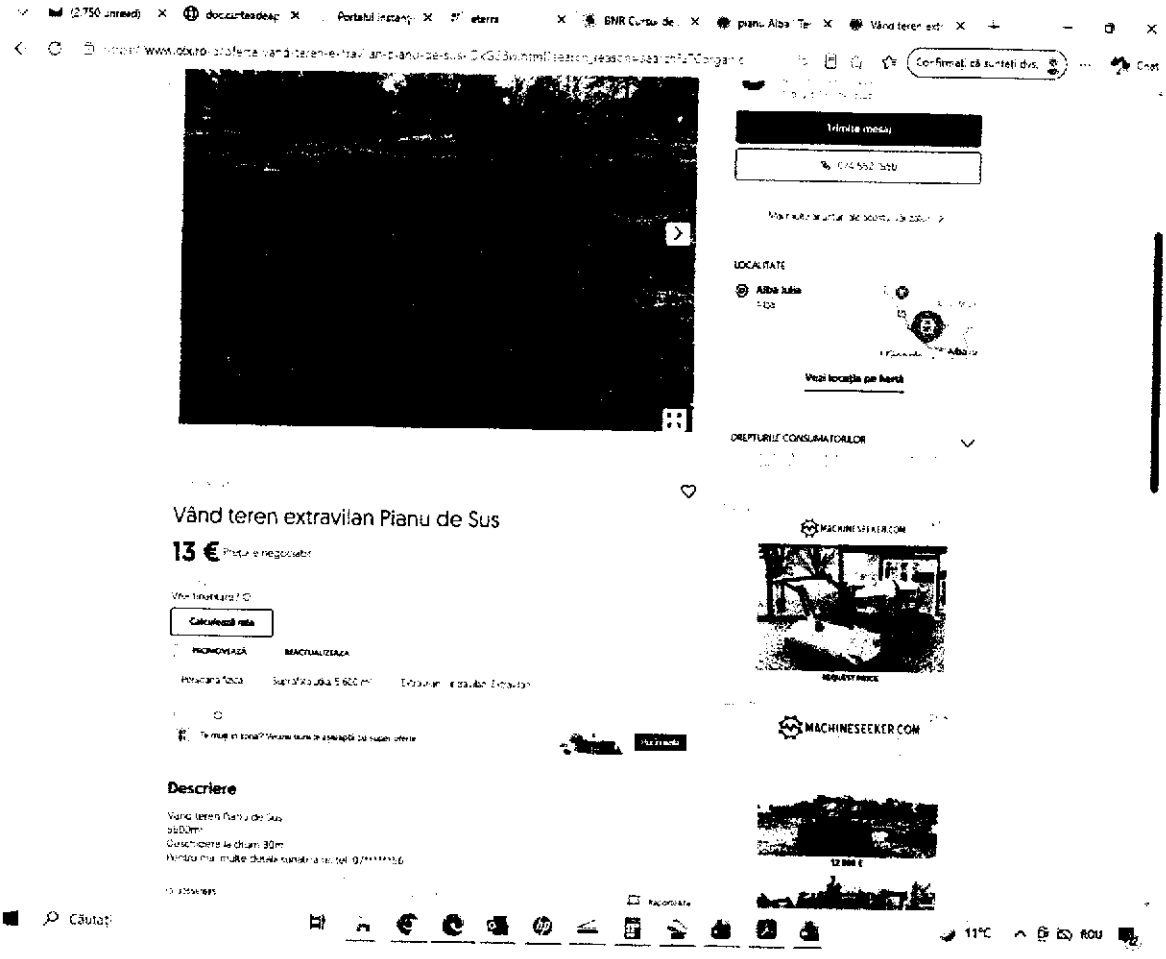
Calculator de împrumut

Cere o ofertă

Căutați

11°C ROU

12002000167013 RO14599040
AXACONSULT
S.R.L.



AXACONSULT
ALBA IULIA

Fişa nr. 1

Denumire obiectiv: Imobil Sebesel - Spatii cazare
Număr de inventar 181613
Adresa com. Săsciori, sat Sebeşel, jud. Alba
Data evaluării: 14.10.2026
Suprafaţa construită Sc (mp) = 183,00
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) =** **549,00**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Suprastructură								
1	6CLVEST	366,00	872,2	319.225,2	0,997	0,965	2,5629	787.138,8
2	6SCLDP1	183,00	717,7	131.339,1	0,997	0,965	2,6291	332.218,3
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								1.119.357,1
Invelitori								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Închideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FINCLVEST	366,00	740,9	271.169,4	0,997	0,965	2,5931	676.522,8
2	FINSCLDP1	183,00	292,2	53.472,6	0,997	0,965	2,7762	142.825,1
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								819.347,9
Instalţii electrice funcţionale								
1	ELCLVEST	366,00	63,3	23.167,8	0,997	0,965	2,1185	47.221,1
2	ELSCLDP1	183,00	63,3	11.583,9	0,997	0,965	2,1185	23.610,5
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								70.831,6
Instalaţie sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalaţii de încălzire								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								2.009.536,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								3.660,4

AXACONSULT SRL ALBA IULIA

Exterior clădire



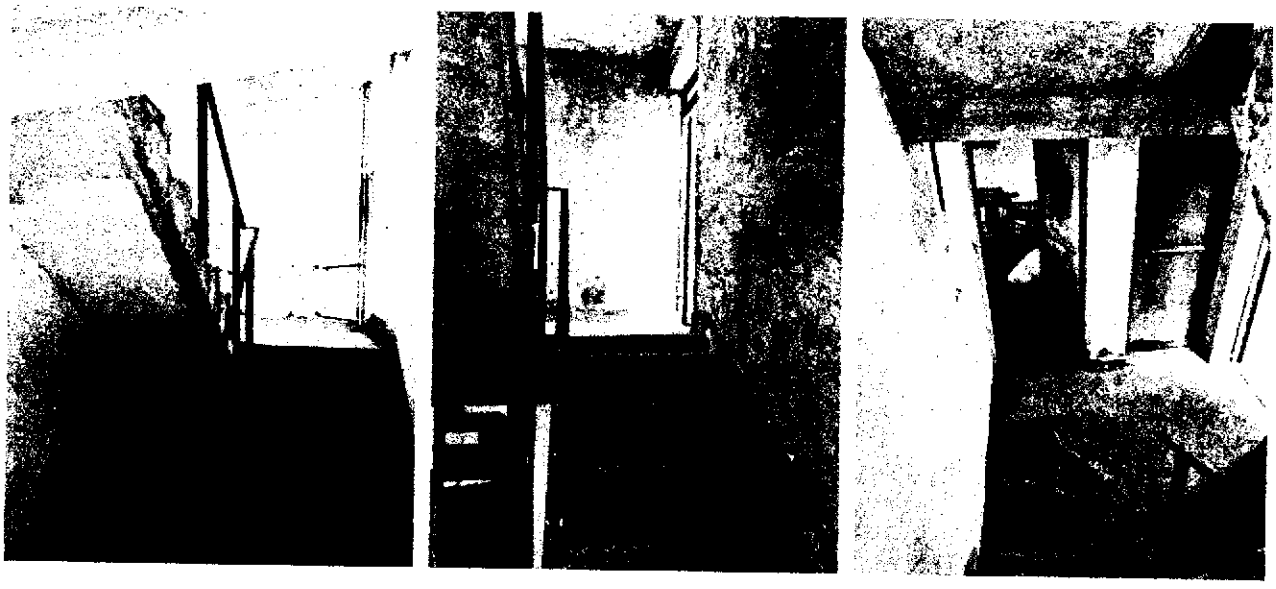







AXACONSULT
SRL

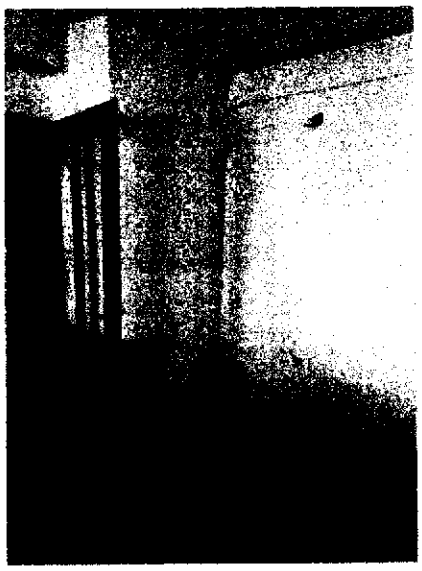
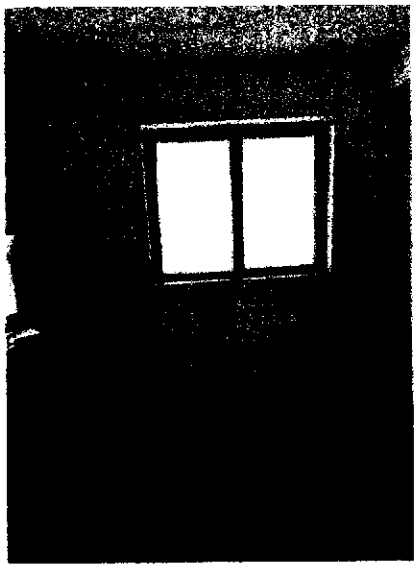
Scară acces



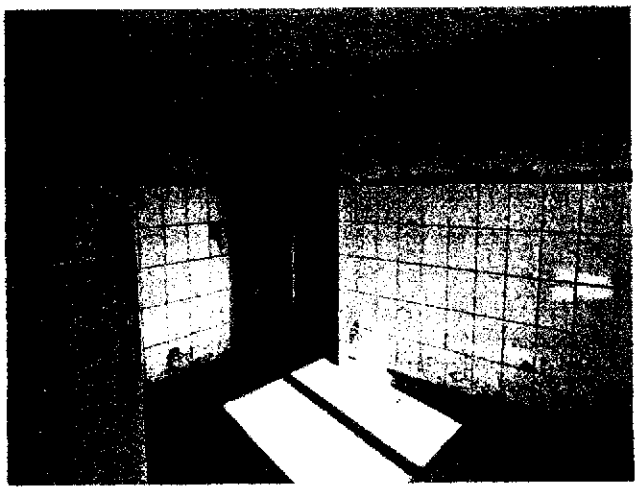
Parter



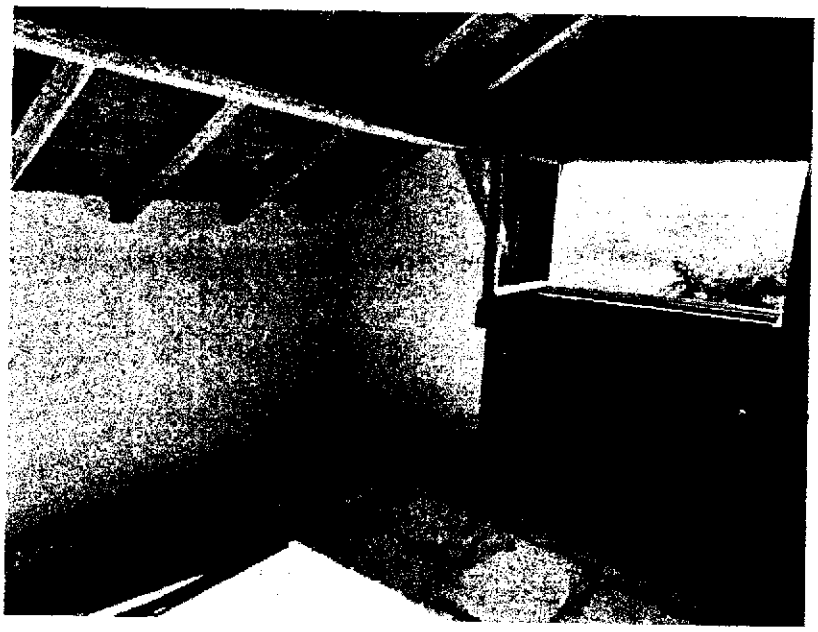
AXACONSULT
S.R.L.

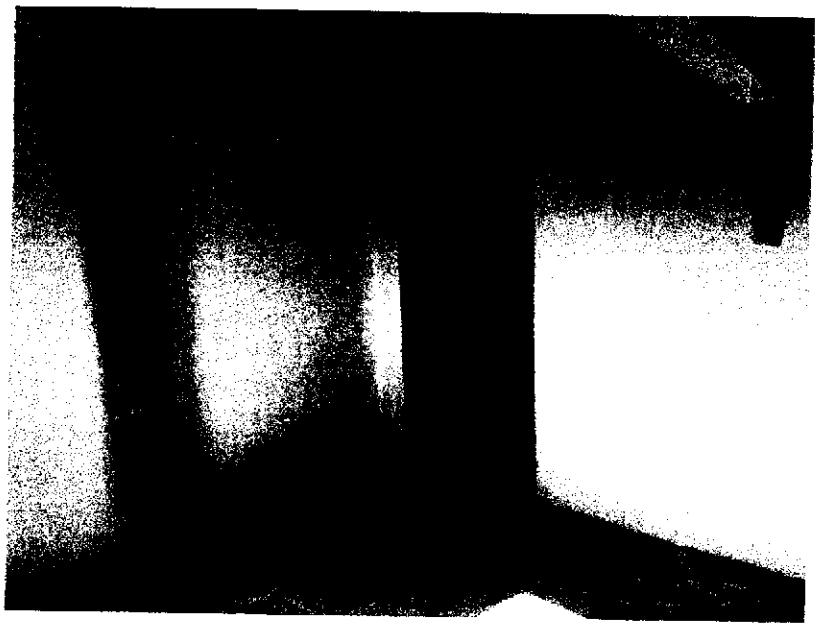





AXACONSULT
S.R.L.
ALBA IULIA

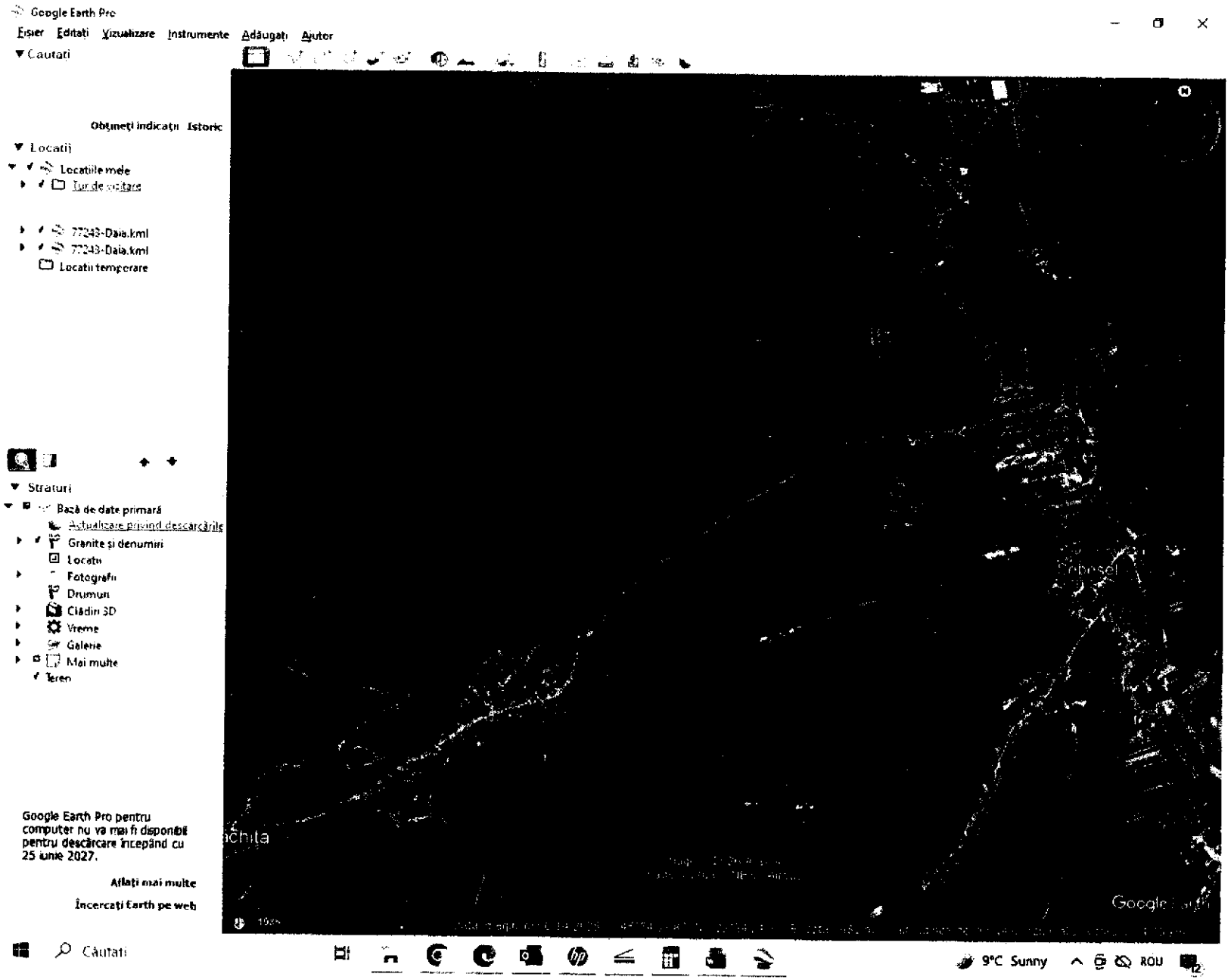






AXACONSULT
S.R.L.
ALBA IULIA

Amplasare în zonă imobil subiect



AXA CONSULT S.R.L. ALBA IULIA RO14599040

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 78996
COPIE

Carte Funciară Nr. 78996 Săsciori

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	78996	969	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	78996-C1	Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:183 mp; Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11194 / 22/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Săsciori); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 78996 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6713.	A1
Act Administrativ nr. 8, din 25/01/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA (act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA;act administrativ nr 53 din 16.03.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 74397 a imobilului cu numarul cadastral 74397/Sasciori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70509 inscris in cartea funciara 70509;	A1
Act Administrativ nr. 185, din 25/07/2019 emis de MUNICIPIUL SEBES (act administrativ nr 234 din 14.09.2018, emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL SEBES**, - domeniul privat.	A1, A1.1 / B.4
17393 / 29/04/2026		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 66/2026, din 26/03/2026 emis de DConsiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 3998, din 28/04/2026 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B4	Se notează schimbarea apartenenței imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat.	A1, A1.1
28209 / 08/09/2026		
Act Administrativ nr. 8621, din 08/09/2026 emis de Primăria Comunei Săsciori; Act Administrativ nr. 8622, din 08/09/2026 emis de Primăria Comunei Săsciori; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație, din 08/09/2026 emis de PFA Rășinariu Avram Florin;		
B5	Se notează adresa administrativă a imobilului din prezenta carte funciară ca fiind: Jud. Alba, UAT Săsciori, Loc. Sebesel, Nr. 3S.	A1, A1.1
B6	Se actualizează descrierea construcției de sub A1.1, ca fiind: Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549 mp.	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrasele pentru informare se obțin la adresa epay.ancpi.ro

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

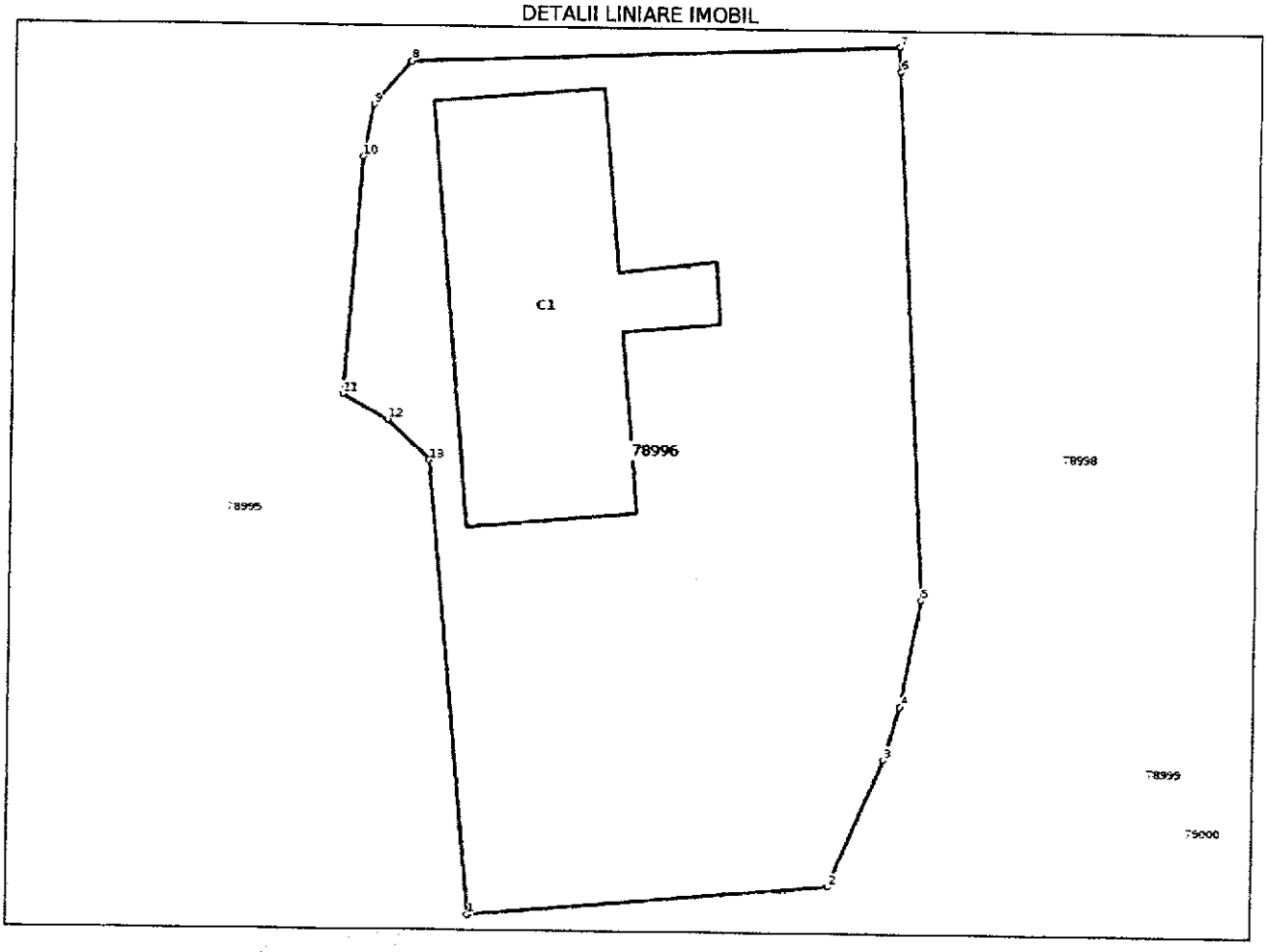
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
78996	969	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	969	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	78996-C1	constructii de locuinte	183	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:183 mp; Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	387.932,532 488.857,592	2	387.950,004 488.859,154	17.541
2	387.950,004 488.859,154	3	387.952,601 488.865,313	6.684

AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ** (m)
3	387.952,601 488.865,313	4	387.953,356 488.867,862	2.658
4	387.953,356 488.867,862	5	387.954,318 488.873,067	5.293
5	387.954,318 488.873,067	6	387.952,972 488.898,442	25.411
6	387.952,972 488.898,442	7	387.952,91 488.899,613	1.172
7	387.952,91 488.899,613	8	387.929,335 488.898,67	23.594
8	387.929,335 488.898,67	9	387.927,53 488.896,601	2.746
9	387.927,53 488.896,601	10	387.927,045 488.894,081	2.566
10	387.927,045 488.894,081	11	387.926,21 488.882,676	11.436
11	387.926,21 488.882,676	12	387.928,379 488.881,479	2.477
12	387.928,379 488.881,479	13	387.930,404 488.879,548	2.798
13	387.930,404 488.879,548	1	387.932,532 488.857,592	22.058

**** 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.**

120220001670:3 RO14599040
AXACONSULT S.R.L. ALBA IULIA

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

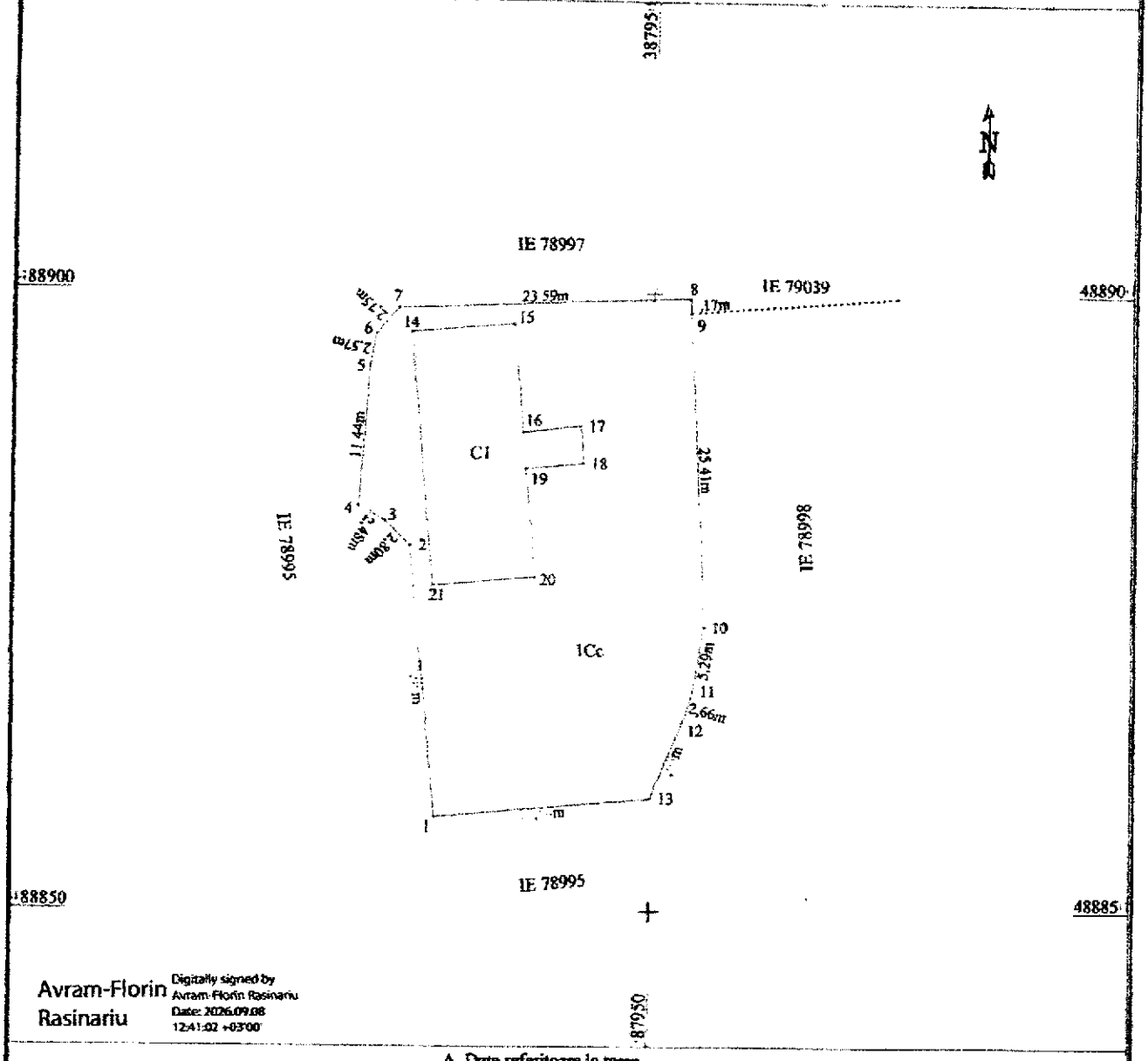
Scara 1:500

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral: 78996
Nr. Carte funciară: 78996

Suprafaţa măsurată = 969 mp

Adresa imobilului
Intravilan Com. Sasciori, loc. Sebesel, nr.3S, Jud. Alba
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
UAT SASCIORI



Avram-Florin Rasinariu
Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu
Date: 2026.09.08 12:41:02 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinţa	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	curti constructii	969	Imobil împrejmuit
Total		969	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
C1	CL	183	Spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P+M, edificate inainte de anul 2001, suprafata desfasurata 549mp
Total		183	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului =969 mp
Suprafaţa din act =969mp

Executant: MERCURY GEOSYST[illegible] SRL
ING. RASINARIU AVRAM FLO[illegible]
Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Data: 8.09.2026

Inspector:
Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEŞ
VLAD CRISTINA ELENA

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 289 /2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
a contractului de vânzare având ca obiect imobilele clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică a imobilelor
clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori,
aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilelor care fac obiectul vânzării:

Imobil situat în sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba, nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 183 mp; spații de cazare, cu regim de înălțime D+P+M, edificate înainte de anul 2001, suprafața desfășurată 549 mp și teren împrejmuit în suprafață de 969 mp.

Imobilele sunt înscrise în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 181613 și valoarea de 169.089 lei, respectiv nr. de inventar 81612 și valoarea de 2.992 lei.

Valoarea de piață ale imobilelor, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL (evaluator autorizat ANEVAR) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 2 din prezenta H.C.L. este de 417.421 lei, echivalentul la 78.216 euro.

Valoarea documentației cadastrale de actualizare date este de 3.267 lei.

Valoarea raportului de evaluare este de 1.815 lei.

Valoarea totală de vânzare a imobilui este de 423.000 lei. Taxa pe valoarea adaugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

1.2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării

• Imobilele au intrat în proprietatea Municipiului Sebeș, de la Consiliul Județean Alba, în anul 2019. Având în vedere sarea actuală a construcției, utilizarea acesteia în scopul satisfacerii unor nevoi ale Municipiului Sebeș ar presupune efectuarea unor lucrări de reabilitare costisitoare;

• În cazul în care, după reabilitare, acest imobil ar fi închiriat, ar asigura un venit redus la bugetul local;

• Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestora generează costuri suplimentare pentru UAT;

• De asemenea, locația imobilului (fiind destul de departe de Municipiul Sebeș), limitează opțiunile de valorificare pentru cetățenii municipiului Sebeș.

1.3. Condiții de exploatare

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

2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Legislație aplicabilă

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 363 alin. (1) - (2) și (4); Art. 334 - 346 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: Oltean Mirela, funcția inspector, Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

2.3. Procedura aplicată

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

2.4. Prețul imobilelor care fac obiectul vânzării

Prețul minim de pornire a licitației este: 423.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

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

2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

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

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

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

- **taxei de participare** în cuantum de 100 lei/imobil;
- **contravalorii caietului de sarcini/documentației de atribuire** de 50 lei și
- **garanției de licitație** în cuantum de 42.300 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 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.

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 42.300 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 imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

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

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

FIŞA DE DATE A PROCEDURII
privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilelor
clădire şi teren aferent spaţii de cazare Sebeşel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori,
aparţinând domeniului privat al Municipiului Sebeş

1. INFORMAŢII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

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

2. INIŢIEREA, ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

2.1. Iniţierea licitaţiei

(1) Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de licitaţie, de către autoritatea contractantă, în Monitorul Oficial, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicaţie electronică.

(2) Anunţul de licitaţie se va întocmi după aprobarea documentaţiei de atribuire de către Consiliul Local al Municipiului Sebeş şi va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea; codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică privind vânzarea, în special descrierea şi identificarea imobilelor care urmează să fie vândute;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire:

- modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar din documentaţia de atribuire;
- denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se pot obţine un exemplar din documentaţia de atribuire;
- costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei;
- data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele:

- data-limită de depunere a ofertelor;
- adresa la care trebuie depusă oferta;

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) perioada de valabilitate a ofertei;

g) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

h) data transmiterii anunţului de licitaţie în vederea publicării;

(3) Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

2.2. Organizarea şi desfăşurarea licitaţiei

(1) Licitaţia se va desfăşura la data stabilită, la sediul Primăriei Municipiului Sebeş, str. Piaţa Primăriei, nr. 1, jud. Alba

(2) Fiecare membru al comisiei de evaluare, precum şi supleanţii, au obligaţia de a depune la dosarul licitaţiei, o declaraţie pe proprie răspundere privind compatibilitatea, imparţialitatea şi confidenţialitatea, până la expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor.

(3) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată conducerea autorităţii contractante despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul din membrii supleanţi.

(4) Membrii supleanţi participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

(5) În ziua şi ora stabilită pentru licitaţie, comisia de evaluare se va întruni având asupra ei documentaţia de atribuire a licitaţiei şi ofertele în plicuri nedesfăcute.

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

(7) Comisia de evaluare are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.

(8) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

(10) Ofertanţii 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 apariţiei unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

(14) Pentru continuarea desfăşurării de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la punctul 3 - Modul de elaborare şi prezentare al ofertelor. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitaţie, cu respectarea prevederilor documentaţiei de atribuire.

(15) După analizarea conţinutului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte 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 întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(18) În baza procesului verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (14), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

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

(21) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este preţul cel mai mare oferit.

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.

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

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

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

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

(27) Prin excepţie de la prevederile alin. (24), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(28) Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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 Sebeş se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.

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

(30) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. La elaborarea şi prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerinţele caietului de sarcini al licitaţiei.

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

3.3. Ofertele se depun la sediul organizatorului licitaţiei, până la data limită publicată în anunţul licitaţiei publice şi 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 şi 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 42.300 lei;

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

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

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

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

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

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI

4.1. Contractul de vânzare a bunului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, reprezentat prin Primar, în calitate de vânzător și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de cumpărător, în formă autentificată 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 20 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, 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, pot fi atacate de către oricare dintre participanții la licitație, potrivit Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, la Tribunalul 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 vânzare a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, situate administrativ în sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, 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 vânzare a imobilelor clădire și teren aferent spații de cazare Sebeșel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, situate administrativ în sat Sebeșel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba, aprobată prin H.C.L. nr. _____/2026, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;
- nu sunt rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;
- declar de asemenea, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

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

Data _____ OFERTANT

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 imobilelor clădire şi teren aferent spaţii de cazare Sebeşel, înscrise în CF nr. 78996 Săsciori, aparţinând domeniului privat al Municipiului Sebeş, situate administrativ în sat Sebeşel, nr. 3S, com. Săsciori, jud. Alba, imobile care fac obiectul licitaţiei publice ce va avea loc la data de _____ ora _____.

Ofer preţul de_____lei. Taxa pe valoarea adaugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacţii imobiliare.

Data _____ OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEŞ
VLAD CRISTINA ELENA