ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.306/2026

Privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.171 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190 și nr. inv.81032227, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;
Întrunit în ședința publică ordinară din data de 26.11.2026, ora 14,00;
Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.171 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190 și nr. inv.81032227, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
Având în vedere:
- H.C.L. nr. 346/2023 privind aprobarea Documentației cadastrale de primă înregistrare imobilul „teren intravilan 1.171 mp" domeniul privat al municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, jud. Alba.
- Extras C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190;
- Fișa mijlocului fix nr. 81032227 – domeniul privat;
- Certificatul de urbanism nr. 126/15.04.2026;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor Statului nr. 4148/27.10.2026, înregistrat la instituția noastră sub nr. 82324/02.11.2026;
- Cererea formulată de PETRIFĂLEAN PLUS SRL, înregistrată la instituția noastră sub nr. 20422/23.03.2026 prin care solicită concesionarea imobilului teren în suprafață de aproximativ 1.171 mp.;
- Raportul de evaluare al terenului intravilan înscris în C.F. 100190 Sebeș, întocmit de AXACONSULT S.R.L., înregistrat la instituția noastră sub nr. 57473/26.08.2026;
- Referatul de aprobare nr.85137/12.11.2026 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun nr.85145/12.11.2026 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Arhitect șef și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și raportul de specialitate nr.85365/25.11.2026 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
Având avizul nr.903/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.882/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin 6 lit. b), art. 302-330, art. 354, art. 355, art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza 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 concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 1.171 mp, având categoria de folosință „curți-construcții", situat în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în CF nr. 100190 Sebeș, nr. cadastral 100190, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, identificat cu nr. de inventar 81032227, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâri.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren intravilan în suprafață de 1.171 mp, înscris în CF nr. 100190 Sebeș, nr. cadastral 100190, situat administrativ în Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N., aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 81032227, pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii contractului prin acordul părților, în condițiile legii, cu stabilirea redevenței pentru perioada de prelungire în raport cu valoarea de piață a terenului, determinată printr-un raport de evaluare întocmit la momentul prelungirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT S.R.L., evaluator autorizat membru ANEVAR, înregistrat la Municipiul Sebeș sub nr. 57473/26.08.2026, având ca obiect determinarea valorii de piață a terenului și fundamentarea redevenței minime pentru concesionarea imobilului identificat la art. 2, raport care constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă redevența minimă de pornire a licitației în cuantum de 1.200 lei/lună, respectiv 14.400 lei/an, fără TVA.

Art.5. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect concesionarea terenului identificat la art. 2, prin procedura licitației publice, criteriul de atribuire fiind cel mai mare nivel al redevenței ofertate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se constituie Comisia de selecție și evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică aprobată la Art. 2, în următoarea componență:

1). - Lupu Ovidiu.....consilier local.....președinte;
2). - Milea Aurel.....funcționar public.....membru;
3). – Decean Cristina .....funcționar public.....membru;
4). - Costea Mihai .....funcționar public.....membru;
5). – Reprezentant ANAF.....funcționar public.....membru;
Secretar comisie.....Lazăr Maria

Membrii de rezervă:

1). - Alisie Crina..... consilier local;
2). - Bunea Ionel..... funcționar public;
3). – Cipcigan Patricia..... funcționar public;
4). - Oltean Mirela.....funcționar public;
5). – Reprezentant ANAF..... funcționar public;

Secretar comisie (rezervă)..... Țîmpea Georgeta

Art.7. Se aprobă proiectul contractului de concesiune a imobilului - teren identificat la Art. 2 și care constituie Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art.8. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională.

Art.9. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională;
- Serviciului Resurse Umane, Digitalizare și Comunicare;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și M.O.L. Sebeș;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate și Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- SC PETRIFĂLEAN PLUS SRL, Mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Mihai Viteazu, nr. 51, jud. Alba;
- Persoanelor nominalizate la Art. 6.

Sebeș la 26.11.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, BOGDAN GĂINAR VIOREL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

Anexa 1
ANEXA LA HCL 306/2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.171 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190 și nr. inv. 81032227, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș

I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul în suprafață de 1.171 mp este situat în intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, f.n., în proximitatea capelei din localitatea Petrești.

Imobilul-teren are categoria de folosință „curți-construcții", este înscris în cartea funciară nr. 100190 Sebeș, cu nr. cadastral 100190 și aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, fiind evidențiat în inventarul bunurilor cu nr. 81032227.

II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

În prezent, terenul nu este exploatat printr-o utilizare care să genereze venituri pentru bugetul local. În acest context, concesionarea prin licitație publică reprezintă o modalitate de valorificare economică a bunului aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal, nediscriminării și liberei concurențe.

Din punct de vedere economic și financiar, concesionarea terenului permite obținerea unor venituri periodice la bugetul local, sub forma redevenței, precum și utilizarea eficientă a unui bun care, în prezent, nu generează venituri din exploatare.

Din punct de vedere social și economic, realizarea investiției propuse poate contribui la dezvoltarea activității comerciale din zonă și la valorificarea potențialului economic local.

În ceea ce privește protecția mediului, prin documentația de atribuire și prin contractul de concesiune vor fi stabilite obligații specifice privind utilizarea terenului, gestionarea deșeurilor, prevenirea poluării și respectarea normelor legale aplicabile în domeniul protecției mediului.

Utilizarea terenului se va realiza cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile și a condițiilor prevăzute în actele administrative și avizele necesare, așa cum sunt stipulate în Certificatul de urbanism nr. 126/15.04.2026.

Având în vedere cele prezentate, concesionarea terenului este apreciată ca fiind oportună, cu condiția respectării cerințelor legale privind administrarea și valorificarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

III. Destinația terenului

Potrivit certificatului de urbanism nr. 126/15.04.2026, utilizarea terenului și eventualele amenajări se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- Pe teren se pot amplasa: alei pietonale; mobilier urban; amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții și activități culturale; construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică; grupuri sanitare; spații pentru întreținere, dar numai pe baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Utilizarea terenului se va realiza cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile, a condițiilor prevăzute în certificatul de urbanism și a dispozițiilor legale incidente.

IV. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței pentru concesionarea terenului este stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, în condițiile legii.

Redevența ofertată în cadrul procedurii de licitație publică nu va putea fi inferioară nivelului minim aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, fundamentat pe baza evaluării.

Redevența minimă este de **1.200 lei/lună**, respectiv 14.400 lei/an.

Redevența datorată de concesionar va fi achitată în condițiile și la termenele prevăzute în contractul de concesiune.

V. Durata concesiunii

Se propune ca durata concesiunii să fie de **25 de ani**, calculată de la data stabilită prin contractul de concesiune, cu posibilitatea prelungirii contractului prin acordul părților, în condițiile legii, cu stabilirea redevenței pentru perioada de prelungire în raport cu valoarea de piață a terenului, determinată printr-un raport de evaluare întocmit la momentul prelungirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. .

Pentru primul an de activitate, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, în cuantum egal cu contravaloarea redevenței aferente unei perioade de 3 luni, calculată la valoarea redevenței anuale adjudecate în urma licitației publice. Garanția de bună execuție se va elibera după încetarea contractului de concesiune și achitarea tuturor sumelor datorate.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Se estimează că procedura de concesionare se va desfășura într-un termen de aproximativ **4 luni de la data aprobării concesionării de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș**, în funcție de etapele procedurale și de îndeplinirea condițiilor legale necesare.

În acest interval vor fi realizate, după caz, operațiunile de pregătire a documentației de atribuire, aprobarea documentelor necesare, publicitatea procedurii, organizarea licitației publice și încheierea contractului de concesiune.

VII. Concluzii privind oportunitatea concesionării

Având în vedere situația juridică a terenului, faptul că acesta nu generează în prezent venituri la bugetul local, precum și posibilitatea valorificării sale economice, se apreciază că inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.171 mp, situat în intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Valea Sebeșului, f.n., înscris în CF nr. 100190 Sebeș, nr. cadastral 100190, nr. de inventar 81032227, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, poate fi oportună, cu respectarea regimului juridic al imobilului, a reglementărilor urbanistice aplicabile și a condițiilor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 126/15.04.2026.

Concesionarea urmărește valorificarea eficientă a patrimoniului privat al municipiului și obținerea de venituri la bugetul local, cu respectarea principiilor legalității, transparenței, tratamentului egal și liberei concurențe.

În consecință, se propune promovarea documentației necesare în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș a concesionării prin licitație publică, în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local BOGDAN GĂINAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA

anexa 2
LA HCL NR 306/2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

CF 100190 Sebeș

Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba

Proprietar: **Municipiul Sebeș - Domeniul Privat**

AUGUST 2026

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEŞ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, având nr. de inventar 81032227, situat în Sebeş-Petreşti, str. Valea Sebeşului, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 100190 Sebeş, nr. cad. 100190 – curţi construcţii intravilan – 1.171 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeş – Domeniul Privat, în scopul concesionării de către proprietar:

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

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

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

S-a inspectat zona de amplasare conform indicaţiilor clientului. Inspecţia a fost efectuată în data de 07.08.2026, în prezenţa d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului.

Conform celor constatate în urma inspecţiei din teren şi informaţiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilităţile necesare (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale la gard).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de client (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în acelaşi timp şi destinatar).

Datele de bază ale raportului şi opinia evaluatorului, indică la 24 august 2026 o valoare de piaţă de:

V = 132.700 lei (unasutătreizecişidouămiişaptesutelei)
echivalent **25.237 euro** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

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

Având în vedere cele enumerate în raport şi incertitudinea de pe piaţa imobiliară actuală, precum şi lipsa unei pieţe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obtenabilă a redevenţei anuale este situată în plaja:

V = 5.308 – 13.270 lei/an
echivalent **1.009 – 2.524 euro/an** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

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

- în propunerea valorii s-a ţinut cont de oferta de obiective asemănătoare şi de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în zona periferică a localităţii;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparaţiei directe de piaţă s-a ţinut cont de preţurile şi ofertele prezente pe piaţă în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR).

ALBA IULIA
24.08.2026

Evaluator:

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi reprezintă analizele opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de niciun factor. În plus certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate.

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeş-Petreşti, str. Valea Sebeşului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 1.171 mp, cu front la str. Valea Sebeşului (drum asfaltat) de 112,19 m.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 102 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

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

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2026, data inspecției fiind 07.08.2026, iar data evaluării 24.08.2026.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2581 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

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

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 07.08.2026, în prezența d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

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

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

1.11. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.12. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, având suprafața de 1.171 mp, cu front la str. Valea Sebeșului (drum asfaltat) de 112,19 m.

2.1.2. Accesul

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

2.1.3. Asigurarea cu utilități

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

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 100190 Sebeș, nr. cad. 100190 – curți construcții intravilan – 1.171 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 346 din 31.10.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 78414 din 14.11.2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș, act administrativ nr. 79584 din 17.11.2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș, înch. nr. 31484/24.11.2023.

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

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informaţiile puse la dispoziţie de client (extras CF şi fişa 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 deplin.

2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiul Sebeş cu sediul în Sebeş, str. Piaţa Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piaţă cu un număr relativ redus de participanţi, cu valori de tranzacţionare destul de mari, fiind deseori influenţată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale şi locale, politicile de creditare ale deţinătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

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

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

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

De multe ori, informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii, fapt ce le face puţin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumeraţi anterior comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factorii endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea şi tipul participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, restricţiile privind proprietăţile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

2.2.1. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piaţa terenurilor la nivelul Municipiului Sebeş, ca şi al altor zone ale ţării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creştere constantă a preţului terenurilor, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri crescute ale imobilelor, cât şi la un număr relativ mare de tranzacţii.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone cu proprietăţi industriale, dar şi cu case de locuit unifamiliale situate în apropriere. Aceşti factori, dar şi caracteristicile terenului şi faptul că zona de amplasare este una mixtă, ne-au condus la analiza în principal a proprietăţilor cu destinaţie industrială, dar luarea în considerare şi a celor cu destinaţie rezidenţială din zonele periferice ale municipiului Sebeş, luând în considerare atât ofertele, cât şi tranzacţiile privind terenurile din municipiul Sebeş.

Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliara specifică se defineşte ca fiind piaţa terenurilor industriale intravilane amplasate în zonele periferice ale municipiului Sebeş.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

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 terenuri pentru vânzare în intravilanul municipiului Sebeş este segmentată pe doua tipuri, în funcţie de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafeţe medii şi mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăţi comerciale private;
- administraţia locală;
- investitori şi speculanţi pe piaţa imobiliară.

Persoanele fizice deţin în general suprafeţe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca şi moştenire, în zone destinate construcţiilor de tip rezidenţial, comercial sau industrial. Aceştia operează pe piaţa imobiliară fiind în general printre participanţii mai activi în ceea ce priveşte numărul de tranzacţii încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacţii.

Ofertele din partea societăţilor comerciale private sunt în general proprietăţi pe care acestea le deţin în exces faţă de necesităţile lor curente.

Investitorii şi speculanţii de pe piaţa imobiliară oferă la vânzare fie suprafeţe mici de teren, în general cu destinaţie rezidenţială, suprafeţe parcelate din suprafeţe mai mari achiziţionate ca urmare a unei investiţii anterioare, fie suprafeţe mari rezultate în urma comasării unor suprafeţe mai reduse achiziţionate în diverse etape de investiţii, cu intenţia de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliara (construcţii de ansambluri rezidenţiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este neelastică, în sensul că existenţa unei cereri solvabile relativ scăzute a condus către un număr redus de tranzacţii efectuate, valorile posibil de obţinut fiind de multe ori greu de estimat în condiţiile în care tranzacţiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piaţă este de 6-18 luni în funcţie de dimensiunile terenului şi interesul manifestat de potenţialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

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.

Pentru proprietăţile de tip teren din micile oraşe cererea se manifestă în special din partea următoarelor entităţi:

- societăţi comerciale româneşti sau străine pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zonele respective;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidenţiale sau industriale;
- o altă categorie de participanţi pe pieţele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziţioneze proprietăţi ca investiţie imobiliară şi care acţionează fie în direcţia comasării unor suprafeţe

de teren cu intenţia de a revinde unor alţi investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acţionează singular, prin deţinerea în proprietate a unor suprafeţe destul de reduse, aşteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creştere viitoare a pieţei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidenţiază o direcţie clară a societăţilor comerciale româneşti sau străine, reprezentanţelor şi magazinelor din lanţurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziţionarea de terenuri pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ sau logistică, care preferă în general suprafeţe de teren relativ mari, compacte, cu utilităţi, cu acces facil, front stradal generos şi poziţionare foarte bună. Din aceste considerente preţurile pe care sunt dispuşi să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcţie de comportament o au societăţile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceştia se împart şi ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidenţiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locaţii de dimensiuni medii şi mari
- persoane fizice care achiziţionează teren pentru construcţia de locuinţe proprii, care preferă locaţii de dimensiuni mai mici.

Prezenţa sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietăţii (utilităţi, acces, front stradal, etc.) influenţează cererea unei proprietăţi, atât ca număr de potenţiali cumpărători cât şi ca valoare pe care aceştia sunt dispuşi s-o plătească.

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

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 pentru proiectele imobiliare, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare relativ mari.

2.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa terenurilor la nivelul Municipiului Sebeş, ca şi al altor zone ale ţării a fost caracterizată în ultima perioadă, ulterior pandemiei Covid de o creştere constantă a preţului terenurilor, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri crescute ale imobilelor, cât şi la un număr relativ mare de tranzacţii.

Evoluţia crescătoare a preturilor a fost cauzată în principal de:

- creşterea de ansamblu a pieţei imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanţare a cumpărării de proprietăţi imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăţi disponibile la vânzare (mai redus) şi cererea pentru acestea (în creştere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piaţa imobiliară a oraşului şi împrejurimilor acestuia.

În ceea ce priveşte echilibrul cererii si ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piaţa putând fi considerată o piaţă a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piaţă delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacţionare sau ofertare pentru terenuri industriale sau rezidenţiale libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 20-40 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare. Sunt disponibile pe piaţă şi unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depăşesc 40 euro/mp, chiar şi pentru proprietăţile de dimensiuni mari şi amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt şi terenuri ofertate la sub 20 euro/mp pentru amplasamentele fără utilităţi sau posibilităţi mai reduse de dezvoltare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 potenţialul şi care este posibilă fizic, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui *activ* atunci când stabileşte *preţul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Ţinând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situaţia **terenului cu destinaţie de spaţiu verde** (conform certificat de urbanism anexat) din următoarele considerente:

- permisibilă legal – conform certificatului de urbanism nr. 126 din 15.04.2026, destinaţia prin PUG a terenului este de spaţii verzi amenajate;
- posibilă fizic – amplasarea terenului şi prezenţa utilităţilor în zonă permit edificarea unor amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu, pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare etc., aşa cum sunt menţionate în certificatul de urbanism;
- fezabilă financiar – costurile de achiziţie a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca şi teren cu construcţii comerciale uşoare;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezenţa utilităţilor şi specificul actual, aşa cum am precizat şi mai sus, utilizarea de spaţiu verde cu construcţii uşoare este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informaţii)

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: metoda comparaţiei directe, metoda extracţiei de pe piaţă, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare şi analiza parcelării şi dezvoltării.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile

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

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona

respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenurile *de evaluat* şi proprietăţile similare cu proprietatea în cauză, şi care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

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

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

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

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

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

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziţie de către client;
- informaţii privind istoricul amplasamentului, situaţia juridică a terenului etc.;
- informaţii privind piaţa imobiliară a Municipiului Sebeş;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente şi informaţii au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către client.

Veridicitatea şi corectitudinea informaţiilor conţinute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparaţiei directe

Terenul de evaluat este are suprafaţa de 1.171 mp cu front de 112,19 m. Este amplasat în zona periferică a localităţii, are formă triunghiulară, topografie plană, este amplasat în zonă cu utilităţile necesare (energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale la gard), accesul fiind posibil direct din str. Valea Sebeşului (drum asfaltat).

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

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

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

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea *de evaluat*.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenurile „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

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

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

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

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

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Valea Sebeșului	Petrești, str. 8 Martie	Petrești, str. Industriilor	Sebeș, str. Călărași
Data	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	1.171	4.477	1.470	2.500
Preț de vânzare (eur/mp)		34,62	40	40
Negociere		Nu (0%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		*0,00*	*-4,00*	*-4,00*
Preț ajustat		***34,62***	***36,00***	***36,00***
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*34,62*	*36,00*	*36,00*
Restricții legale	Cu restricții de construire	Nu sunt (-30%)	Nu sunt (-30%)	Nu sunt (-30%)
Ajustări		*-10,39*	*-10,80*	*-10,80*
Preț ajustat		*24,23*	*25,20*	*25,20*
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*24,23*	*25,20*	*25,20*
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*24,23*	*25,20*	*25,20*
Condițiile pieței	aug.26	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*24,23*	*25,20*	*25,20*
Localizare	str. Valea Sebeșului	Similar (0%)	Similar (0%)	Similar (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*24,23*	*25,20*	*25,20*
Formă	Triunghiulară	Dreptunghiulară (-5%)	Dreptunghiulară (-5%)	Dreptunghiulară (-5%)
Ajustări		*-1,21*	*-1,26*	*-1,26*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (L/l)	1.171 mp, front 112,19 m	4.477 mp, front 35 m (15%)	1.470 mp, front 14 m (0%)	2.500 mp, front 38 m (0%)
Ajustări		*3,63*	*0,00*	*0,00*
Acces	drum asfaltat	drum cu dale din beton (0%)	drum balastat (10%)	drum betonat (0%)
Ajustări		*0,00*	*2,52*	*0,00*
Preț ajustat		*26,65*	*26,46*	*23,94*

Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preț ajustat		*26,65*	*26,46*	*23,94*
Cea mai bună utilizare	Spații verzi	Rezidențial (-20%)	Rezidențial (-20%)	Industrial (-10%)
Ajustări		*-5,33*	*-5,29*	*-2,39*
Preț ajustat		*21,32*	*21,17*	***21,55***
Ajustare totală netă		-13,30	-14,83	-14,45
% Ajustări nete		-38,42%	-41,19%	-40,14%
Ajustare totală brută		20,56	19,87	14,45
% Ajustări brute		59,39%	55,19%	**40,14%**

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Negociere: comparabilele B și C au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -30% deoarece nu au restricții de construire, spre deosebire de terenul evaluat pentru care sunt permise doar construcții ușoare;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: nu au fost necesare ajustări, tranzacția și ofertele fiind din luna august 2026;
- Localizare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind amplasate în zone similare cu terenul evaluat;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -5% deoarece au forme regulate, față de terenul evaluat care are formă triunghiulară și deschiderea destul de mică;
  - la topografie: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul subiect având topografie plană;
  - la raport dimensiuni: s-a ajustat cu 15% comparabila A, acestea având suprafața mult mai mare și frontul destul de mic raportat la suprafață;
  - la acces: a fost ajustată comparabila B cu 10% deoarece are acces din drum balastat, spre deosebire de terenul subiect care are acces din drum asfaltat;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări, terenul evaluat și comparabilele având toate rețelele de utilități la gard;
- Cea mai bună utilizare: s-au ajustat comparabilele A și B cu câte -20%, acestea având cea mai bună utilizare de teren rezidențial și comparabila C cu -10% aceasta având cea mai bună utilizare de teren industrial, față de terenul evaluat care are cea mai bună utilizare de spațiu verde.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei **C** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 21,55 euro/mp, echivalent aproximativ 113,31 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

V = 113,31 lei/mp x 1.171 mp = **132.686 lei**

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe V_{cd} **= 132.686 lei**

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

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

V = 132.700 lei (unasutătreizecișidouămiișaptesutelei)

echivalent **25.237 euro** la cursul de 1 euro = 5,2581 lei valabil în 24.08.2026

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

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

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

3.5. Calculul redevenței

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

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

$V_{\text{redevență minimă}}$ = 132.700 lei / 25 ani ≅ **5.308 lei/an** (echivalent circa 1.009 euro/an)

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare circa 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim redevenței este de circa:

$V_{\text{redevență maximă}}$ = 132.700 lei / 10 ani ≅ **13.270 lei/an** (echivalent circa 2.524 euro/an)

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J2002000167013, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație 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 „consultanță pentru afaceri și management" și realizând lucrări în următoarele domenii:

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

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

Colectivul de elaborare a raportului:

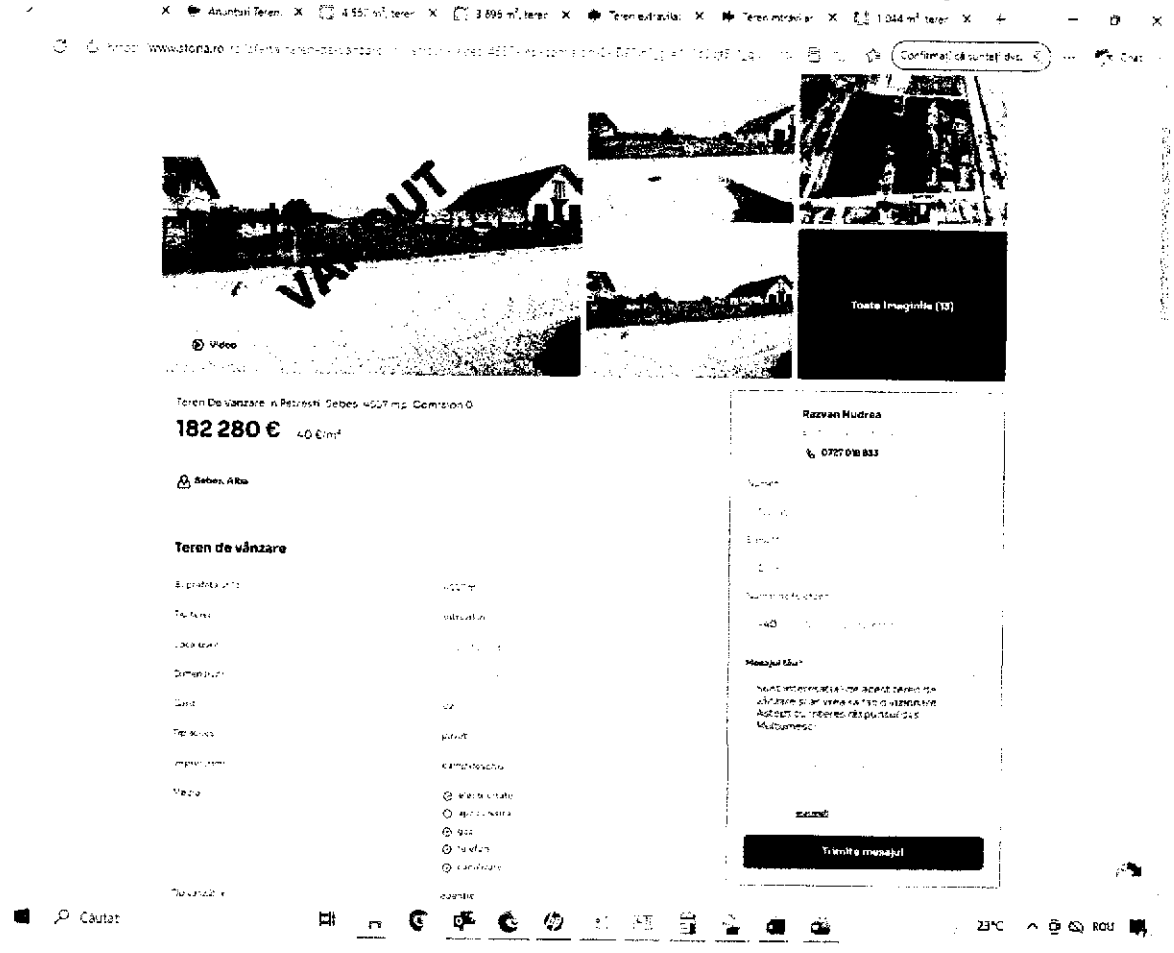
- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

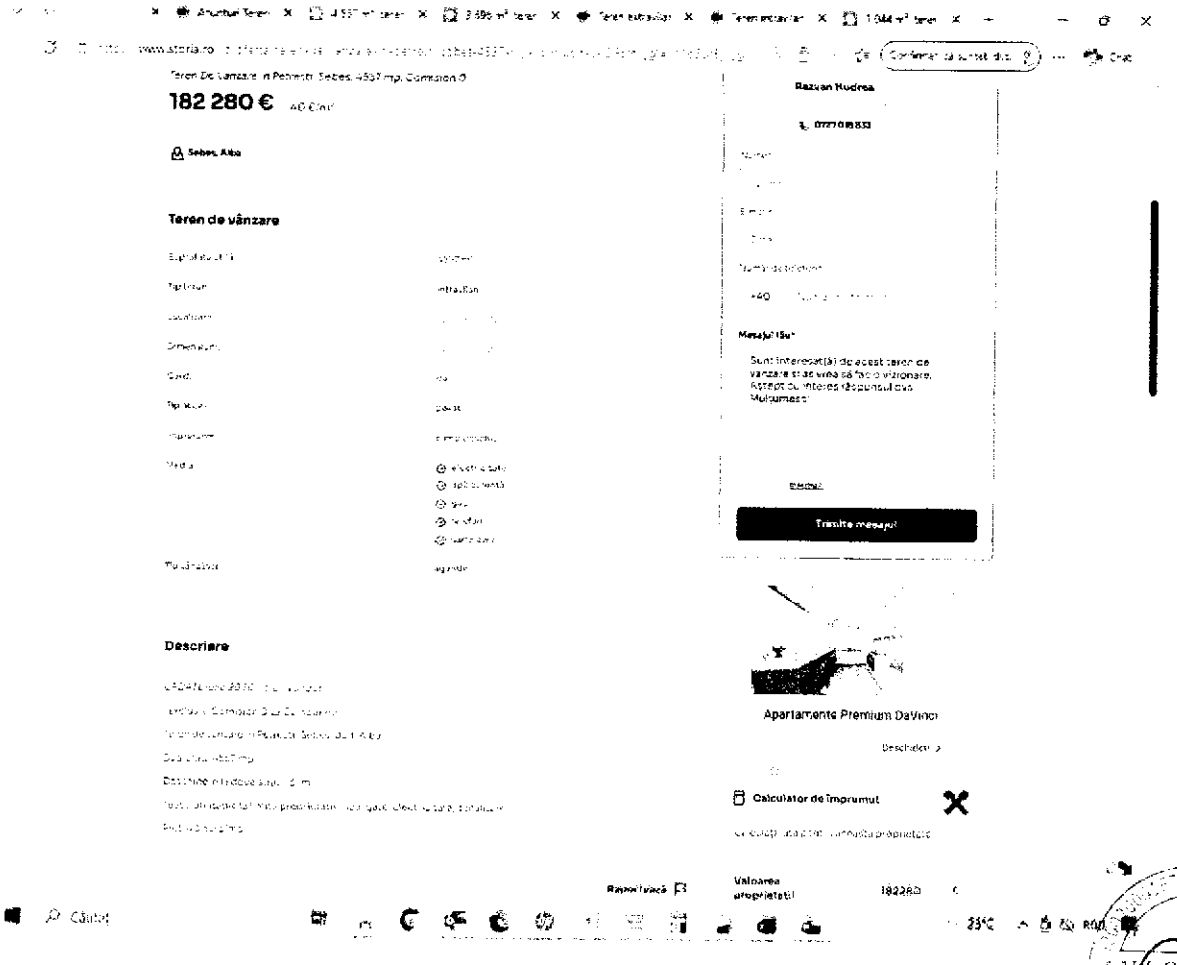
Personalul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.

ANEXE

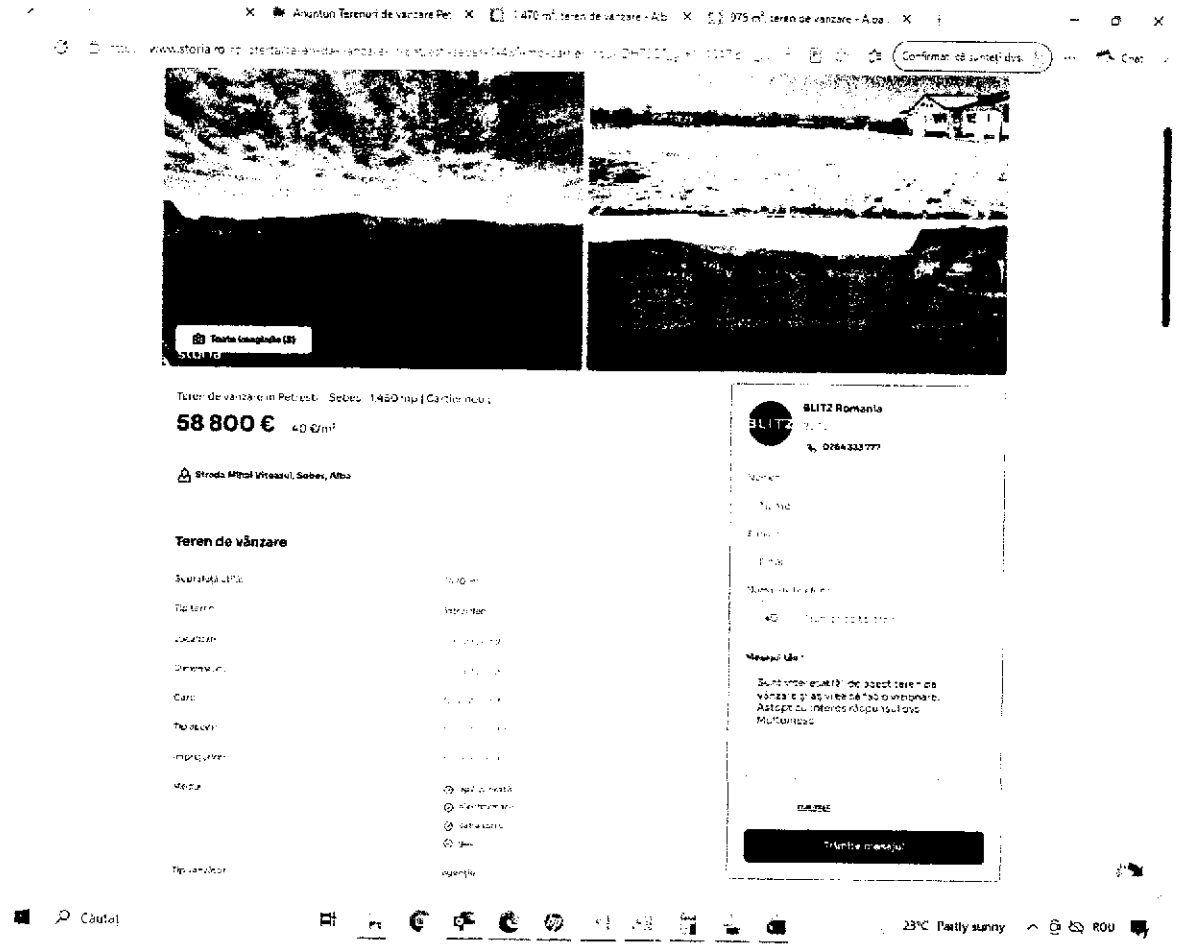
Comparabila A

(vândut cu 155.000 euro, suprafata diminuată la 4.477 mp)

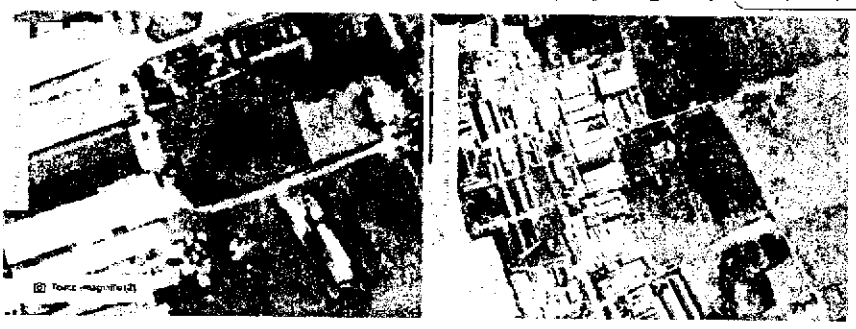




Comparabila B



Comparabila C



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

100 000 € 40 €/m²

Sebeș, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2500 m²
Tip teren	[illegible]
Localizare	urbana
Dimensiuni	[illegible]
Gard	[illegible]
Tip acces	pavat
Împrejurimi	câmp deschis
Media	electricitate, gaz, [illegible], [illegible], [illegible]
Tip vânzător	agenție

Rezvan Hudroa

0727 018 853

Nume

Email

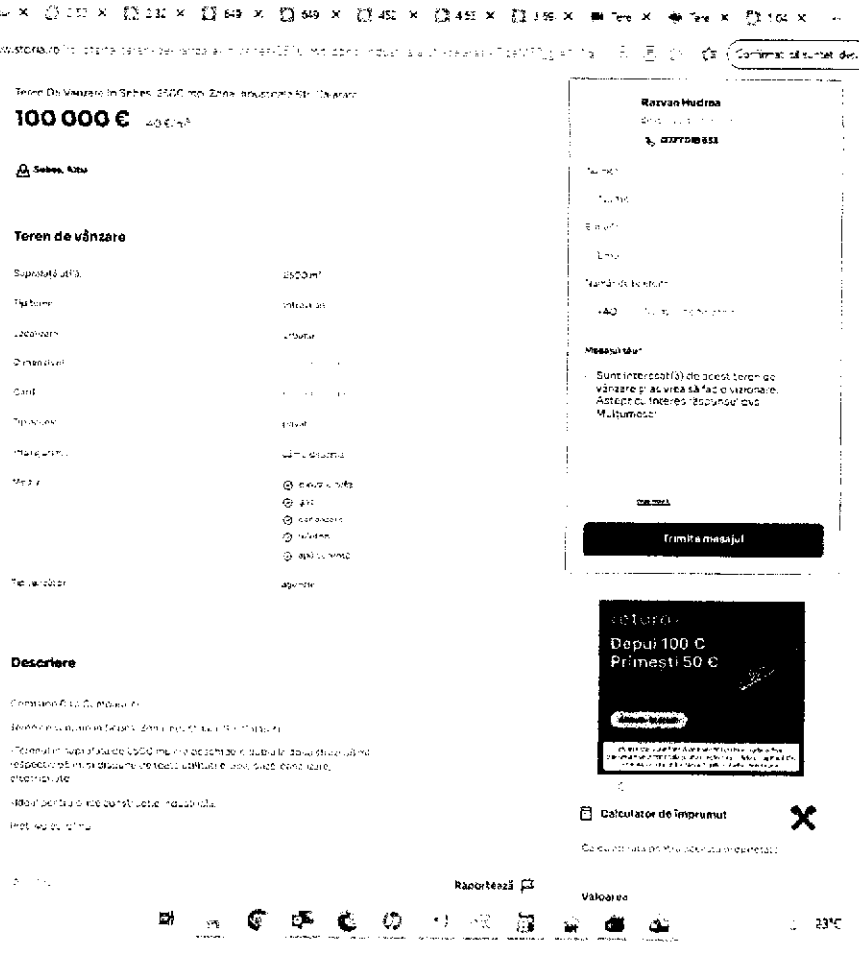
Numărul de telefon

+40

Mesajul tău

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

Trimite mesajul



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

100 000 € 40 €/m²

Sebeș, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2500 m²
Tip teren	[illegible]
Localizare	urbana
Dimensiuni	[illegible]
Gard	[illegible]
Tip acces	pavat
Împrejurimi	câmp deschis
Media	electricitate, gaz, [illegible], [illegible], [illegible]
Tip vânzător	agenție

Rezvan Hudroa

0727 018 853

Nume

Email

Numărul de telefon

+40

Mesajul tău

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

Trimite mesajul

Descriere

Compania Cu Cu Mulțumesc

Reprezintă un teren în Sebeș, Zona Industrială, Str. Calarasi

Terenul în suprafață de 2500 mp, are deschidere la drumul de acces, care este respectivă și mai dispune de toate utilitățile, apă, gaz, [illegible], electricitate

Ideal pentru o rice construcție industrială.

Preț 40 €/m²

Raportează

Valoarea

Câștigă

23°C

ROU

AKACONSULT

Alte comparabile

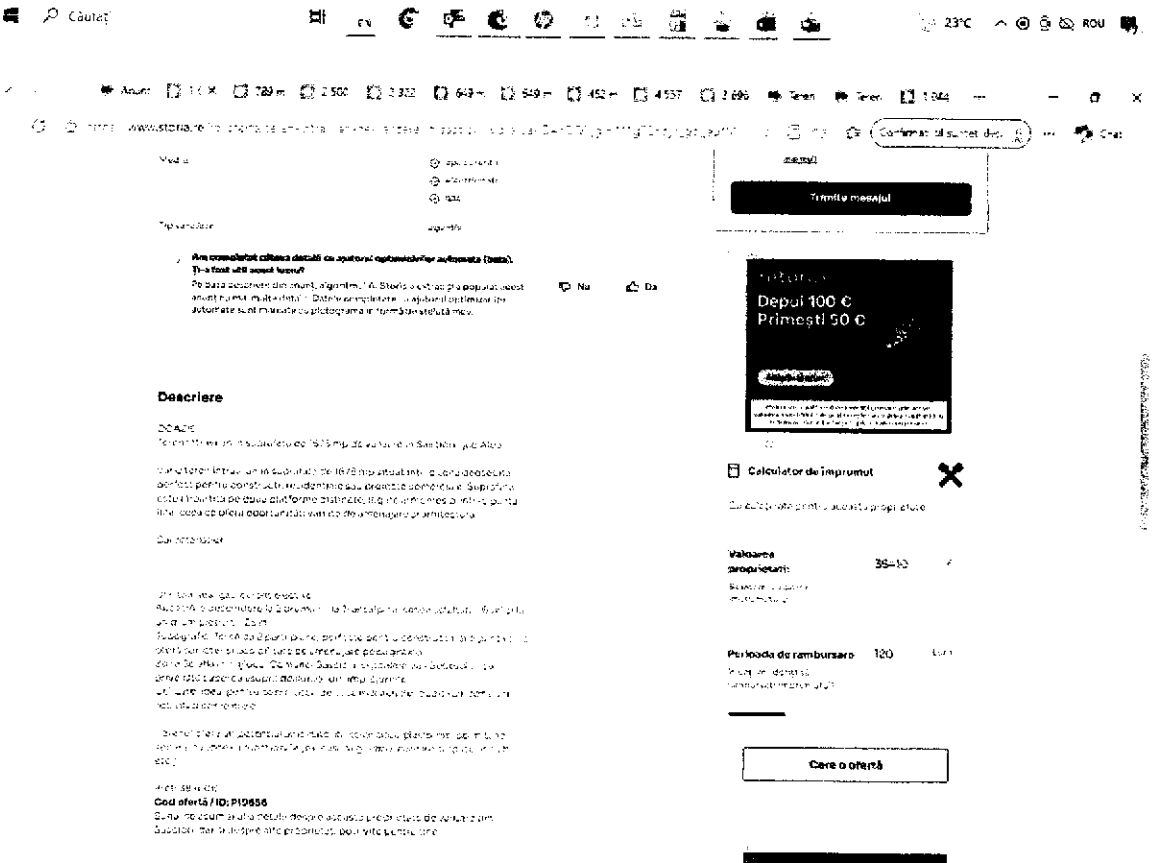


Teren intravilan de vanzare in Sasciori jud Alba

38 410 € 22,80 €/m²

Sasciori, Alba

Teren de vânzare



Depui 100 €
Primești 50 €

Descriere

Calculator de împrumut

Valoarea proprietatii: 38410

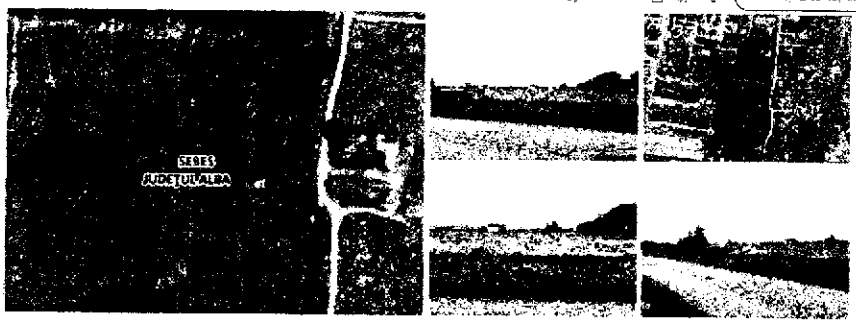
Perioada de rambursare: 120

Cere o ofertă

Mai puțin

Raportează





Teren De Vanzare In Sebes, Drumul Petrestiului 2322 Mp, Comision 0

62 694 € 27 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utilă	2322 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Dimensiuni	
Curd	
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	câmp/deschis
Media	electricitate gaz
Tip vânzătoare	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume

Email

Numar de telefon

+40

Mesajul tău

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 Vanzare In Sebes, Drumul Petrestiului 2322 Mp, Comision 0

62 694 € 27 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utilă	2322 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Dimensiuni	
Curd	
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	câmp/deschis
Media	electricitate gaz
Tip vânzătoare	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume

Email

Numar de telefon

+40

Mesajul tău

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

Trimite mesajul

Descriere

Casă dulce casă,
cu ofertă avantajoasă

Raportează

AXACONSULT

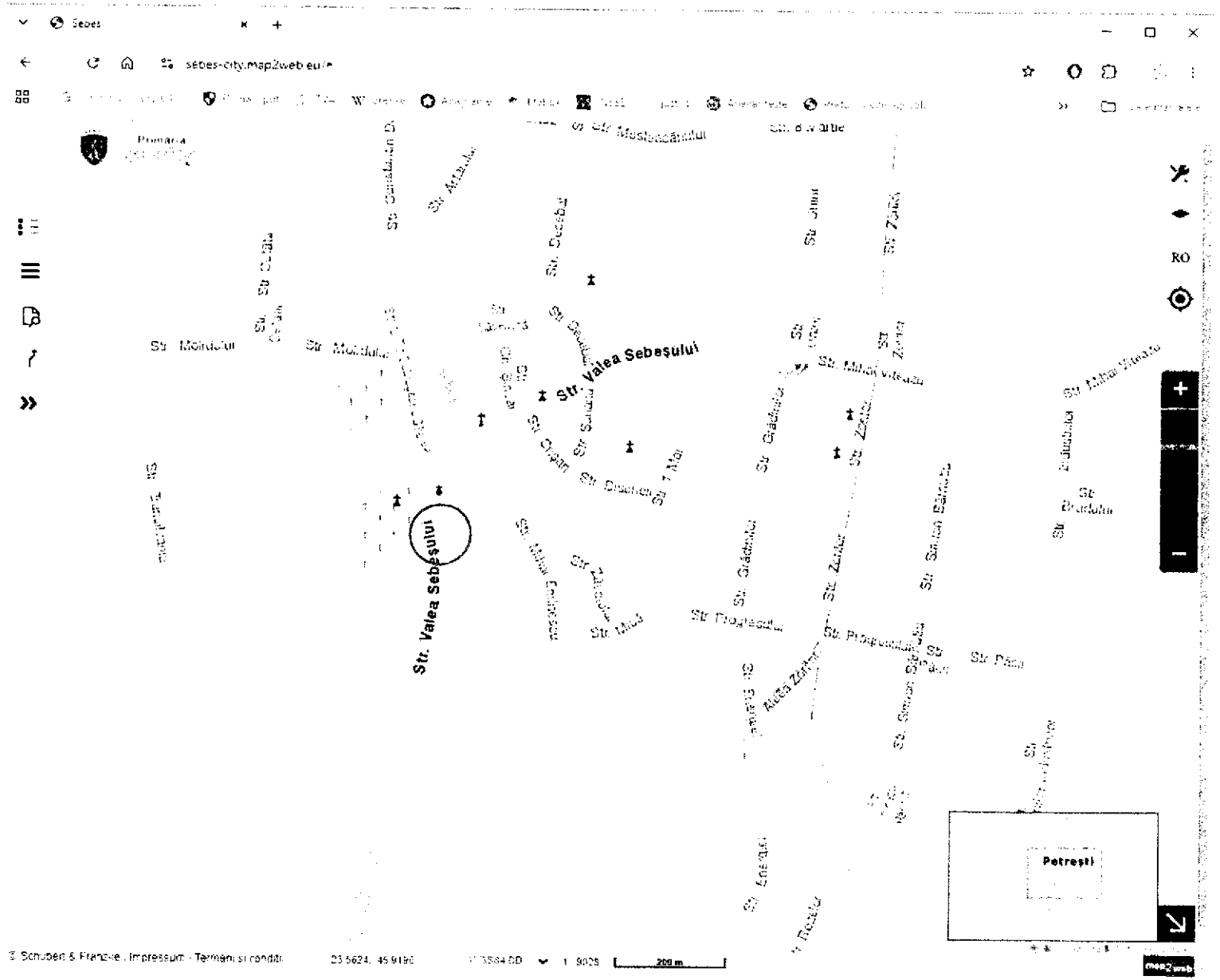


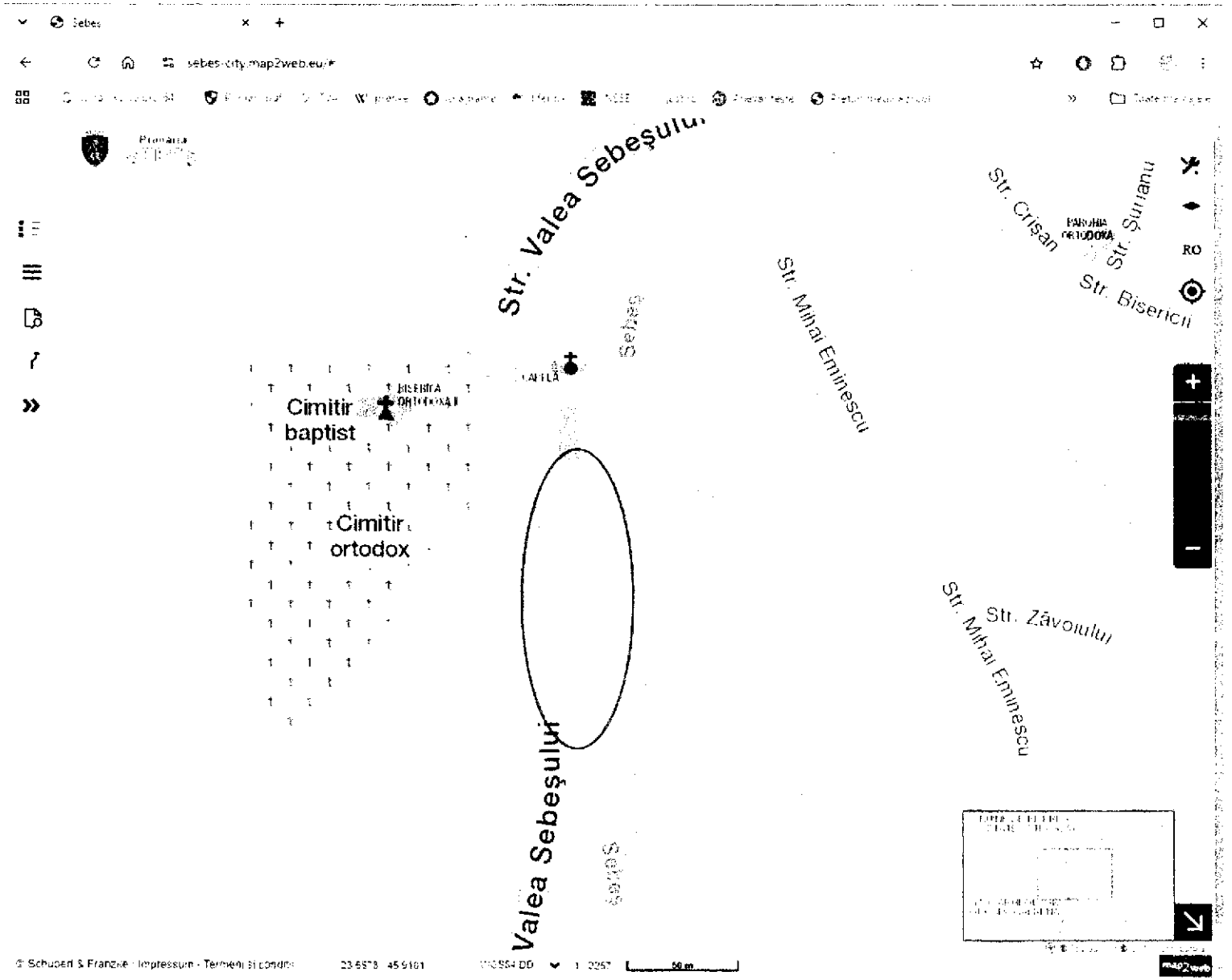


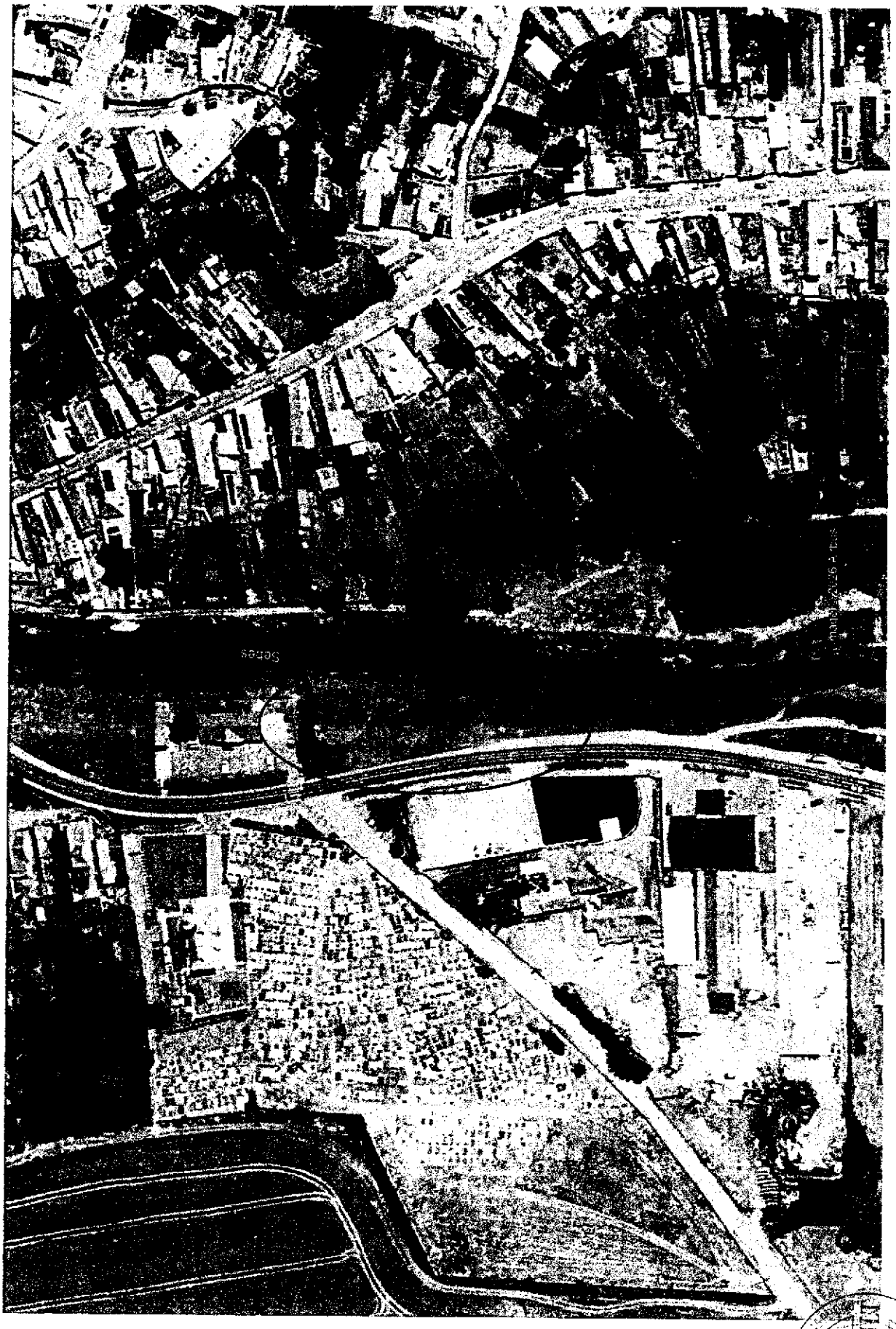





AXACONSULT


Sebes
sebes-city.map2web.eu/
Primăria
Str. Moldului
Str. Valea Sebeșului
Str. Progresului
Str. Zorilor
Str. Mihai Viteazu
Str. Păsii
Str. Brădului
Str. Mesteacănului
Str. Mihai Eminescu
Str. Mică
Str. Dacilor
Str. Sarului
Str. Organ
Str. Disciplinei
Str. 1 Mai
Str. Gradinilor
Str. Simion Bărnuțiu
Str. Enerqiei
Str. Rezelor
Petrești
RO
200 m
© Schubert & Franzke, Impressum · Termeni și condiții
23.5624, 45.9196
1 : 9028
map2web


Sebes
sebes-city.map2web.eu/#
Str. Valea Sebeşului
Str. Mihai Eminescu
Str. Crişan
Str. Şuianu
Str. Bisericii
PAROHIA ORTODOXĂ
RO
Sebeş
CAPELA
BISERICA ORTODOXĂ II
Cimitir baptist
Cimitir ortodox
Str. Zăvoiului
Str. Mihai Eminescu
Valea Sebeşului
Sebeş
© Schuberl & Franzke - Impressum - Termeni și condiții
23.6578 45.9161
50 m
map2web



ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebeş

Nr. cerere	19859
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209249691

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100190 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti, Str VALEA SEBESULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	100190	1.171	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31484 / 24/11/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 346, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeş; Act Administrativ nr. 78414, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeş; Act Administrativ nr. 79584, din 17/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeş;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SEBEŞ**, - domeniul privat.	

C. Partea III. SARCINI .

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

AXACONSULT

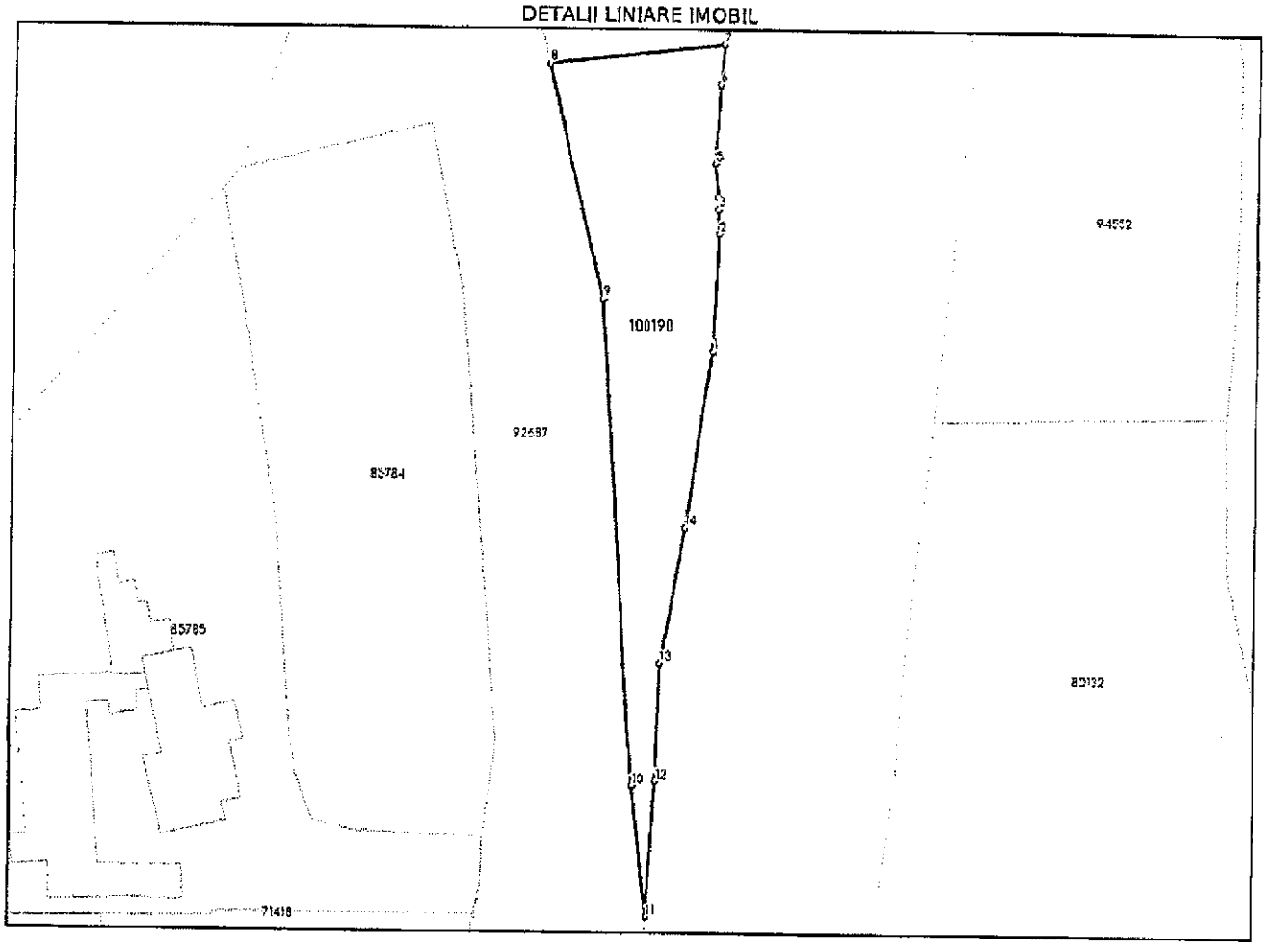
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100190	1.171	

* 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	1.171	-	-	3792/1/1/1/4	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.334
2	3	3.105
3	4	1.622
4	5	4.346
5	6	10.288
6	7	5.166

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	22.962
8	9	31.383
9	10	63.621
10	11	17.185
11	12	17.743
12	13	15.412
13	14	17.906
14	1	23.294

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/05/2026, 11:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMÂNIA
Judeţul Alba
Municipiul Sebes
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]
Nr. 126 din 15.04.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 126 din 15.04.2026

în scopul: Informare**)

Ca urmare a Cererii adresate de[1] Municipiul Sebeş-prin primar Dorin Nistor cu domiciliul[2] în judetul Alba, municipiu Sebes, cp. 515800, strada Piaţa Primăriei, nr. 1, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 22877 din 31.03.2026.

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judetul Alba, localitatea Petreşti, municipiul Sebeş, cp. 515850, strada Valea Sebeşului, nr. FN, CF 100190, Nr. topo. 100190 sau identificat prin[3] Extras CF şi Plan de situaţie.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr 4400 din 2000, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Sebes nr. 127 din 2000.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**
   Teren intravilan
   - Proprietate : MUNICIPIUL SRBEŞ-domeniul privat, conform CF 100190; nr.cad: 100190

2. **REGIMUL ECONOMIC:**
   - Folosinţa actuală : PP
   - Destinaţia prin PUG : Pp-alte categorii spaţii verzii amenajate

---

1) Numele şi prenumele solicitantului
2) Adresa solicitantului
3) Date de identificare a imobilului – teren şi/sau construcţii – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

AXACONSULT

3. **REGIMUL TEHNIC:**

UTR-19-Pp

Teren intravilan

Fără utilităţi

Se va respecta OG43/1997, republicată, privind regimul drumurilor, Sect V

-Se va respecta alin. (7), Art. 15 din Legea nr. 24/2007- "se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4] pentru:

Informare

4) *Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere*

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. **OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluarii iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

AXACONSULT

5. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE** CONSTRUIRE **va fi însoţită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

		Alte avize/acorduri:
☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	☐
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ prevenirea şi stingerea incendiilor	☐ apărarea civilă	☒ protecţia mediului
☐ sănătatea populaţiei	☒ aviz Adm. de Drumuri	☐ aviz S.G.A
☐ aviz Comisia de Circulaţie din cadrul Primăriei	☐ aviz Adm. Naţională a Îmbunătăţiriilor Funciare	☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Alte avize:

- Administraţia Naţională Apele Române - Direcţia Apelor Mureş.
- S.C. HIDROELECTRICA S.A.
- Inspectoratul de Poliţie Rutieră al Judeţului Alba.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;

h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original).

i) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

*Conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente****),
Primar Dorin Nistor
(funcţia, numele, prenumele şi semnătura)

L.Ş. MUNICIPIUL SEBEŞ Judeţul Alba

Secretar general/Secretar,
Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele şi semnătura)

*Arhitect-şef*****),
Marius-Cosmin Miron
(numele, prenumele şi semnătura)

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.

AXACONSULT S.R.L.

Municipiul Sebes

FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: **81032227** Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: , - din - **08.11.2023** Valoare de inventar: **180.334,00** Valoare de intrare: **1,00** Amortizare lunara: **0,00** Valoarea ramasa de amortizat: **0,00** Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: **Teren 1171 mp str. V. Sebesului, Petresti** Loc de folosinta: **COD 233.1 Domeniul privat terenuri-Municipiul Sebes** Accesorii: Introducere in privat teren 1171 mp -HCL 346/2023; Valoare justa HCL 85/2024, CF 100190	Grupa: **8. TERENURI** Codul de clasificare: **8. Terenuri** Data darii in folosinta: Luna: **Noiembrie** - Anul: **2023** Data amortizarii complete: Luna: **Noiembrie** - Anul: **2024** Durata normala de functionare: **12** luni Cota de amortizare: **0,0000 %**

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	346/08.11.2023	Intrare in evidenta	1	1,00	0,00
2	85/02.04.2024	Valoare justa, HCL 85/2024	1	140.519,00	0,00
3	360/27.11.2025	Reevalure cf. HCL 359/2025.	1	39.814,00	0,00
Total rulaje				**180.334,00**	**0,00**
Sold				**180.334,00**	

CONCESIONARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local BOGDAN GĂINAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA

anexa 3
LA HCL NR. 306/2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a contractului de concesiune având ca obiect imobilul - teren intravilan în suprafață măsurată de 1.171 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N., județul Alba, nr. inv. 81032227 domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, nr. cad. 100190

Partea I. CAIET de SARCINI

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

a) Imobilul - teren în suprafață măsurată de 1.171 mp. este situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești str. Valea Sebeșului , F.N. județul Alba;

b) Imobilul/terenul este înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190, domeniul privat al Municipiului Sebeș, categorie de folosință "curți construcții"

c) Imobilul/terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032227;

d) Valoarea de piață a terenului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT S.R.L. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 1 din H.C.L. nr._____/2026 este de 13.270 lei/an, echivalent a 2.524 euro/an.

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

Imobilul/terenul destinat concesionării este situat în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F. N., nu are o destinație precisă și nu a beneficiat de un alt mod de valorificare superioară. Categoria actuală a terenului este "curți construcții".

1.3.Condiții de exploatare.

În viitor condițiile de exploatare a terenului vor ține cont de legislația privind protecția mediului înconjurător, de respectarea zonei de protecție a apelor curgătoare și de reglementările urbanistice în vigoare. Se va avea în vedere destinația terenului potrivit Certificatului de Urbanism nr. 126/15.04.2026.

S-a obținut Avizul ANRSPS nr. 4148/27.10.2026 potrivit căruia terenul care face obiectul concesionării "nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare", înregistrat la instituția noastră sub nr. 82324/02.11.2026

Cap. 2. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Legislație aplicabilă

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 302 - 331 și ale Art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

2.2. Organizatorul licitației: Municipiul Sebeș, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, cod fiscal 4331201, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187, E-mail: secretariat@primariasebes.ro

Persoană de contact: Lazăr Maria, funcția: inspector compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, tel. mobil 0786.110622

2.3. Procedura aplicată

Licitație publică (cu oferta în plic închis).

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

Prețul minim de pornire a licitației este de 1.200 lei/lună.

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

Durata concesiunii este 25 ani, începând cu data semnării contractului de ambele părți, cu posibilitatea prelungirii contractului prin acordul părților, în condițiile legii, cu stabilirea redevenței pentru perioada de prelungire în raport cu valoarea de piață a terenului, determinată printr-un raport de evaluare întocmit la momentul prelungirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

- **a garanției de licitație** este echivalentul a 3 (trei) redevențe lunare, în cuantum de 3.600 lei. În cazul în care oferta depusă este declarată necâștigătoare garanția de licitație se restituie participantului la licitație, la cererea acestuia, în termen de, cel mult, 30 de zile de la data depunerii cererii. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de licitație i se va restituie după achitarea garanției de contract și încheierea contractului de concesiune.

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

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

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

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

Cap. 3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor

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

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

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

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

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

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

3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:

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

b) procură specială notarială și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;

c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;

d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);

e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 3.600,00 lei;

f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;

g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice;

i) detalii referitoare la investiția propusă, tipul de activitate a urmează a fi desfășurată pe terenul concesionat.

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

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

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

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

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

Partea a II-a. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Cap. 1. ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

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

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

Cap. 2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

Cap. 3. DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

3.6. După analizarea documentelor aflate în plicul exterior, se vor elimina acele oferte care nu respectă sau nu întrunesc toate cerințele formulate la pct. 3.2 - 3.8. ale Capitolului 3, **Partea I-a** a caietului de sarcini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap. 4. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

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

4.2. Procedura de licitație se consideră afectată dacă sunt întrunite cumulativ două condiții:

a) dacă în cadrul procedurii sau în modul de aplicare al acesteia se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de la Art. 311 Cod administrativ;

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

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

Cap. 5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A IMOBILULUI

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

5.2. Contractul de concesiune se încheie după constituirea garanției de contract, echivalentul a 3 (trei) redevențe lunare cuantum de 3.600,00 lei.

5.3. Contractul de la pct. 5.1. se va încheia în termen de **maxim 60 de zile calendaristice** de la data finalizării procedurii de licitație publică.

5.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație în cuantum de 3.600,00 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

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

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

Cap. 6. CĂI DE ATAC

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

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

FIŞA DE DATE A PROCEDURII
privind aprobarea concesiunii prin licitaţie publică a imobilului teren în suprafaţă de 1.171 mp. aflat în domeniul domeniul privat al Municipiului Sebeş, situat administrativ în Municipiul Sebeş, loc. Petreşti, str. Valea Sebeşului F.N.

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 concesiunea, în special descrierea şi identificarea imobilelor care urmează să fie concesionate;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (17), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

(21) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

(23) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, în termen de 60 de zile calendaristice de la data stabilirii ofertei câştigătoare.

(24) 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.

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

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

(27) În sensul prevederilor alin. (27), 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, cu modificările şi completările ulterioare;

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, cu modificările şi completările ulterioare.

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

(29) 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/denumire, 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 3.600,00 lei pentru imobilul teren în suprafaţă de 1.171 mp.;

f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeş şi la bugetul de stat;

g) declaraţie privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declaraţie pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice;

i) detalii referitoare la investiţia propusă, tipul de activitate a urmează a fi desfăşurată pe terenul concesionat.

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

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

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

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

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

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A IMOBILULUI

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

4.2. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanţia de licitaţie în cuantum de 3.600,00 lei, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeş să reia procedura în baza aceleiaşi documentaţii de atribuire.

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

4.4. În cazul în care, în situaţia de la pct. 4.3. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanşa o nouă procedură, în baza aceleiaşi documentaţii de atribuire.

5. CĂI DE ATAC

5.1. Procesul-verbal final al licitaţiei publice şi anunţul cuprinzând rezultatele procedurii, de la pct. 3.14. pot fi atacate de către oricare dintre participanţii la licitaţie, în termenul şi în condiţiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, la Tribunalul Judeţean Alba.

5.2. Depunerea unei contestaţii, 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 concesionare a imobilului teren în suprafață de 1.171 mp. din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești str. Valea Sebeșului F.N., jud. Alba.

Data _____ **OFERTANT**

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

Formular - F2

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

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

Data _____ OFERTANT

Notă: Se introduce în plicul exterior

Formular F3

DECLARAȚIE

PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul/Subscrisa _____, domiciliat/cu sediul în _____, în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de concesiune a imobilului (teren) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, nr. F.N., 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 bunului imobil teren, în suprafață de 1.171 mp. aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în Municipiul Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, F.N. imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____, imobil înscris în CF nr. 100190 Sebeș, nr. cad. 100190.

Ofer prețul de _____lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei operațiuni.

Data _____ OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local BOGDAN GĂINAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA

Anexa nr. 4 la HCL nr. 306/2026

ROMÂNIA
JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
Nr.

PROIECT
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr

1.PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1 MUNICIPIUL SEBEŞ, cu sediul în Sebeș, Str. P-ța. Primăriei, nr.1, județul Alba, reprezentat prin d-l. Dorin NISTOR - Primarul Municipiului Sebeș, tel.0258731004; 0258731006, fax: 0258734187 având C.U.I. 4331201, cont nr. RO36TREZ00521A300530XXXX deschis la TREZORERIA SEBEŞ, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte

Şi

1.2 _____, cu domiciliul/sediul în ....., posesor al .... seria .... nr. ....., eliberată de ..... la data de ...../ CUI....., nr de înregistrare în Registrul Comerțului....., cont bancar nr. ..... deschis la ....., telefon ....., e-mail....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile art. 322-331 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul:

- H.C.L. nr...../.....privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.171 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190 și nr. inv. 81032227, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș
- Raportul procedurii de concesionare prin licitație publică nr.....

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ŞI DESTINAŢIA TERENULUI

Art.2.1. Obiectul contractului de concesiune îl **constituie cedarea- preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 1.171 mp, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, str. Valea Sebeșului, F.N., înscris în C.F. nr. 100190 Sebeș, cu nr. cad. 100190 și nr. inv. 81032227, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș**

Art.2.2. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum şi cele care au rezultat în urma investiţiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) bunurile proprii care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

Art.3.1. Durata concesiunii este de **25 de ani cu începere de la data semnării contractului,** cu posibilitatea prelungirii contractului prin acordul părților, în condițiile legii, cu stabilirea redevenței pentru perioada de prelungire în raport cu valoarea de piață a terenului, determinată printr-un raport de evaluare întocmit la momentul prelungirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.**Art.3.2.** Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia

la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 3 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.
Art.3.3. Potrivit art. 305 din OUG nr. 57/2019 - Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, subconcesionarea este interzisă. Subconcesionarea, precum și orice modalitate de transmitere a folosinței este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.
Art.3.4. În temeiul prezentului contract, Concesionarul dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului, Municipiul Sebeș păstrând calitatea de proprietar asupra terenului.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.4.1. Redevența anuală este ..... **lei/mp/an,** iar valoarea totală a redevenței este ..... **lei/an**, respectiv ..... **lei/lună**,
Art.4.2. Redevența se va indexa anual cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.
Art.4.3. Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
Art.4.4. Concesionarul are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, potrivit art. 466 alin (9^1) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
Art.4.5. Taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 467 alin. (4^1) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
Art.4.6. Pentru neplata taxei pe teren se datorează majorări de întârziere în cuantum de 1% calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, potrivit art. 183 din Legea 207/2015 Cod Procedură Fiscală.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.5.1. Redevența se va plăti lunar până în ultima zi calendaristică a lunii respective, prin orice modalitate de plată prevăzută de lege.
Art.5.2. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată a redevenței, acesta datorează penalități de întârziere în cuantum de 1% din valoarea obligației de plată restante, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii integrale a sumei datorate, inclusiv. Penalitățile de întârziere se datorează de drept, fără a fi necesară transmiterea unei notificări sau îndeplinirea altor formalități și fără intervenția instanței judecătorești. Cuantumul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul debitului principal restant.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

DREPTURILE/OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.6.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, conform destinației stabilite de către concedent.
Art.6.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.
Art.6.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
Art.6.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale în cazul în care această creștere rezultă în urma unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
Art.6.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.
Art.6.6. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență, a bunului proprietate privată care fac obiectul concesiunii.
Art.6.7. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

Art.6.8. La încetarea contractului, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
Art. 6.9. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

DREPTURILE/OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI
Art.6.10. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
Art.6.11. Verificarea prevăzută la 6.10 se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.
Art.6.12. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
Art.6.13. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
Art.6.14. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

VII.GARANȚII
Art.7.1. Concesionarul are obligația ca în termen maxim de 60 de zile de la încheierea contractului să prezinte dovada plății garanției de bună execuție a contractului, respectiv suma de ..... lei, la data încheierii contractului, reprezentând echivalentul a 3 (trei) redevențe lunare.
Art.7.2. În cazul neîndeplinirii obligațiilor de plată la termen de către concesionar, concedentul este îndreptățit să execute garanția, în limita sumelor datorate și neachitate, cu notificarea prealabilă a concesionarului.
Art.7.3. În situația utilizării totale sau parțiale a garanției, concesionarul are obligația reîntregirii acesteia la valoarea inițială, în termenul stabilit de concedent prin notificare.
Art.7.4. Garanția de bună execuție se menține pe întreaga durată a contractului de concesiune și se actualizează corespunzător ori de câte ori este necesar, astfel încât să reprezinte permanent contravaloarea redevenței aferente unei perioade de 3 luni, calculată la redevența anuală în vigoare.
Art.7.5. Garanția de bună execuție se restituie concesionarului la încetarea contractului de concesiune, după verificarea îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale și achitarea integrală a redevențelor, taxelor și a oricăror alte sume datorate concedentului în temeiul contractului, cu reținerea, după caz, a sumelor reprezentând obligații de plată restante.
Art.7.6. Garanția contractului se poate constitui prin în orice modalitate de plată prevăzută de lege, în contul concedentului nr....., deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș.

VIII. MODIFICAREA/ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE
Art.8.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
Art.8.2. În cazul modificării unilaterale a contractului de către concedent a părții reglementare a contractului și care produce un prejudiciu concesionarului, acesta din urmă este îndreptățit la o justă și prealabilă despăgubire.
Art.8.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.
Art.8.4. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:
a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, prevăzută la art. 3.1.;
b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificarea prealabilă a concesionarului;
c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar.

Art.8.5. În situația în care interesul național sau local o impune, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
Art.8.6. Neplata redevenței timp de 3 (trei) luni consecutive, atrage desființarea contractului de plin drept, fără alte formalități din partea concedentului si fără intervenția instanței de judecată.

IX.FORȚA MAJORĂ

Art.9.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
Art. 9.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, e-mail, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
Art. 9.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.
Art. 9.4. În cazul decesului concesionarului, moștenitori săi legali sau testamentari pot solicita continuarea derulării contractului.

X.LITIGII

Art. 10.1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanța de judecată de la sediul Municipiului Sebeș.
Art.10.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

XI. NOTIFICĂRI

Art. 11.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
Art. 11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.
Art. 11.3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
Art. 11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. CLAUZE SPECIALE

Art. 12.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.
Art.12.2. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele părți și doar cu acordul Consiliului Local al Municipiului Sebeș.
Art. 12.3. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi_____ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și conține un număr de ..... pagini.

CONCEDENT
MUNICIPIUL SEBEȘ
Prin PRIMAR

CONCESIONARI,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local BOGDAN GĂINAR VIOREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA