

HOTARAREA nr. 105 din 28.10.2025
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan, aflat în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni, Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp, situat pe str. Crișan FN în Dumbrăveni, jud. Sibiu

Consiliul Local al Orasului Dumbrăveni, Județul Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2025;
Analizând raportul de specialitate al Compartimentului Cadastru Informatică din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni nr.10463/14.10.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan, aflat în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni, Nr. Cad. 103587 în suprafață de 504 mp, situat pe str. Crișan FN în Dumbrăveni, jud. Sibiu;

Având în vedere referatul de aprobare nr.111/15.10.2025 al proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan, aflat în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni, Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp, situat pe str. Crișan FN în Dumbrăveni, jud. Sibiu;

Văzând avizele Comisiilor nr.1 și 2 a Consiliului Local Dumbrăveni;

În conformitate cu prevederile art. 354-355 și art.363 coroborat cu prevederile art.317 și art.338 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 129 alin.2 lit.c, alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art.196 alin.1, lit. a și art.197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan, aflat în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni, Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp, situat pe str. Crișan FN în Dumbrăveni, jud. Sibiu.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Raduly Eniko, pentru imobilul teren identificat prin CF: 103587-Dumbrăveni, Nr. Cad : 103587 aparținând domeniului privat al Orașului Dumbrăveni, Județul Sibiu, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre după cum urmează :

- Valoarea de piață : 24.100 lei
- Valoarea de inventar a imobilului mai sus identificat: 24.077 lei
- Pretul minim de vânzare = 24.100 lei
- Cheltuieli cu raportul de evaluare: 550 lei

Art.3 Se aproba Caietul de sarcini, Fisa de date, Contractul cadru, Studiul de oportunitate, conform Anexelor nr. 2, 3, 4 și 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aproba pretul de pornire a licitației publice pentru imobilul identificat la art. 2 al prezentei hotărâri în cuantum de 24.100 lei la care se adaugă contravaloarea raportului de evaluare în sumă de 550 lei.

Art.5 Se imputernicește Primarul Orasului Dumbrăveni să semneze pentru și în numele Orasului Dumbrăveni, contractul de vânzare cumpărare în forma autentică la Biroul Notarului Public.

Art.6 Cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărate sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.7 Primarul Orasului Dumbrăveni prin compartimentele din subordinea sa va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.
Adoptată în Dumbrăveni, la data de 28.10.2025.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Dózsa Béla Levente

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Aldea Ioana-Georgeta

Prezenta se difuzează în 7 ex.: 1 ex. pref., 1 ex. primar, 1 ex. dos. hot., 1 ex. afisaj, 1 ex. cadastru, 1 ex. contabilitate, 1 ex. licitații



Anexa nr. 1 la HCL 105/28.10.2025

Raport de evaluare

Orașul Dumbrăveni
PRIMĂRIA
Nr. 10468
ziua 14 luna 10 anul 2025
Dosar nr.

13.10.2025
Cămin
Dumbrăveni
Bontate

RAPORT DE EVALUARE

- privind estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare -

Tip proprietate: teren intravilan -curți construcții

Adresa: Loc. Dumbrăveni, nr. FN, județul Sibiu

CF nr.: 103587/Dumbrăveni

APROBAT
BRUHA



Proprietar: Primăria Orașului Dumbrăveni (domeniul privat)

Client: Primăria Orașului Dumbrăveni

Utilizator: Primăria Orașului Dumbrăveni

Data raportului: 25.09.2025

Data evaluării: 25.09.2025

Evaluator: Raduly Enikő – evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializările EPI și EBM, nr. legitimație: 18850

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DOZSA BEA LEVENTE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
ALBĂ JOANA - GEORGETA

Către,

Primăria Oraşului Dumbrăveni

Vă înaintez prin prezent raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră, în scopul estimării valorii de piaţă în vederea informării, pentru proprietatea imobiliară:

-Teren intravilan curţi construcţii (fără construcţii), situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, judeţul Sibiu. Teren aflat în proprietatea Primăriei Oraşului Dumbrăveni (domeniul privat), conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 103587/Dumbrăveni (anexate la prezentul raport).

Bunul evaluat este o proprietate imobiliară cu destinaţia teren curţi construcţii. Terenul are o suprafaţă totală de 504 mp (conform extrasului de Carte Funciară).

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietăţii imobiliare (teren intravilan curţi construcţii, fără construcţii), exercitate de Primăria Oraşului Dumbrăveni, conform extrasului de Carte Funciară nr. 103587/Dumbrăveni.

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare identificat mai sus.

La realizarea raportului s-au avut în vedere cerinţele din standardele şi metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR.

Declar că inspecţia proprietăţii şi toate analizele, respectiv investigaţiile necesare pentru întocmirea prezentului raport au fost realizate de mine, membru titular ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii a fost aplicată o singură abordare (din cele utilizabile în cadrul evaluării), respectiv abordarea prin piaţă. Pentru aplicarea abordării prin venit neexistând pe piaţă date suficiente.

Astfel în cazul evaluării proprietăţii imobiliare (teren intravilan curţi construcţii) s-a obţinut următoarea valoare: 4 740 euro (24 100 lei) prin abordarea prin piaţă (metoda comparaţiei directe), valoarea de piaţă pe mp fiind de 9,41 euro.

În urma analizării datelor şi a aplicării abordărilor adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare (teren fără construcţii), la data evaluării (25.09.2025), este de **4 740 euro (adică 24 100 lei), valoarea de piaţă pe mp fiind de 9,41 euro.**

Prezenta adresă este însoţită de un raport de evaluare, realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piaţă la data de 25.09.2025 a proprietăţii imobiliare, teren intravilan fără clădirile aferente.

Cu stimă,

Raduly Enikő

Evaluator autorizat (specializările EPI şi EBM)

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 18850



Raport de evaluare

Cuprins

1.	Introducere.....	4
1.1.	Sinteza raportului.....	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	5
2.	Termeni de referință a evaluării	5
2.1.	Identificarea și competența evaluatorului.....	5
2.2.	Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	6
2.3.	Scopul și utilizarea desemnată.....	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5.	Tipul valorii.....	6
2.6.	Moneda evaluării	7
2.7.	Data evaluării	7
2.8.	Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări	7
2.9.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	7
2.10.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.11.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.12.	Declarația conformității cu SEV.....	10
2.13.	Tipul raportului.....	10
2.14.	Specialiști	10
2.15.	Factori de mediu, sociali și de guvernare	10
2.16.	Abordarea în evaluare și raționamentul.....	10
2.17.	Valoarea obținută.....	11
2.18.	Responsabilitatea față de terți.....	11
3.	Prezentarea datelor	11
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
3.2.	Descrierea situației juridice	12
3.3.	Descrierea și analiza terenului și amplasamentului	12
4.	Analiza pieței imobiliare	13
4.1.	Analiza cererii	13
4.2.	Analiza ofertei	14
4.3.	Analiza echilibrului pieței	15
5.	Analiza celei mai bune utilizări	15
5.1.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber	16
6.	Evaluarea proprietății	16
6.1.	Estimarea valorii terenului	16
6.1.1.	Metoda comparației directe	16
7.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	18
7.1.	Analiza rezultatelor	18
7.2.	Concluzia asupra valorii	18
Anexe		19



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării:	teren intravilan curți construcții (fără construcții), având suprafața totală de 504 mp, situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, jud. Sibiu (nr. CF. 103587/Dumbrăveni).
Client și utilizator desemnat:	Primăria Orașului Dumbrăveni
Proprietar:	Primăria Orașului Dumbrăveni
Evaluator:	Raduly Enikő, evaluator autorizat (specializările EPI și EBM), membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18850
Scopul evaluării:	informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren intravilan curți construcții, fără construcții) evaluate
Tipul valorii:	valoare de piață
Cea mai bună utilizare a proprietății:	proprietate imobiliară utilizabilă ca și curți construite în scop nerezidențial/rezidențial
Standardele de evaluare:	Standardele de evaluare a bunurilor 2025
Data evaluării:	25.09.2025
Data inspecției:	25.09.2025
Curs de schimb valutar:	5,0754 lei/euro
Valoarea recomandată:	Având în vedere scopul evaluării, rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor, relevanța acestora, informațiile de pe piață, caracteristicile proprietății imobiliare, precum și celelalte aspecte menționate în raport, opinia evaluatorului este că valoarea de piață pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin piață. Valoarea obținută prin această metodă este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente și deja expuse pe piață. Luând în considerare cele menționate anterior, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este de: 4.740 euro adică 24.100 lei (9,41 euro/mp)



Raport de evaluare

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la proprietatea imobiliară cu destinația de teren intravilan curți construcții, situată în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, județul Sibiu (CF -103587/Dumbrăveni); certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- subsemnata a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnata este membră titulară și a urmat cursuri de formare profesională continuă pentru a menține cunoștințele în domeniul evaluării bunurilor;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 25.09.2025, este estimată la 4.740 euro (adică 24.100 lei) (9,41 euro/mp).

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 25.09.2025

Semnătura

Raduly Enikő



2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de Raduly I Enikő Persoană Fizică Autorizată (cu sediul în comuna Gălești, sat Sânvășii, nr.51, județul Mureș), prin membrul titular ANEVAR Raduly Enikő, evaluator autorizat (cu specilaizările: evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile) având ca număr de legitimație: 18850, valabil în anul 2025. Datele de contact al evaluatorului sunt: nr. telefon 0749 871 331 și adresa de e-mail: enikotorok@yahoo.com.

Raport de evaluare

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiat asigurare de răspundere profesională, fiind vorba despre un membru titular al ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Cientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Primăria Orașului Dumbrăveni, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren intravilan curți construcții, fără construcții), situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, jud. Sibiu (CF: 103587/Dumbrăveni).

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluarea, conform cerințelor transmise de client.

2.3. Scopul și utilizarea desemnată

Scopul evaluării este informarea clientului, Primăria Orașului Dumbrăveni, cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan, fără construcții), în vederea vânzării.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară cu destinație de teren curți construcții, compusă dintr-un teren intravilan cu construcții edificate pe el (care însă nu fac obiectul prezentului raport de evaluare, nefiind nici evidențiate în extrasul de carte funciară prezentată de reprezentantul proprietarului), situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, jud. Sibiu.

Proprietatea este dispus în zona periferică a localității Dumbrăveni. Accesul la el făcându-se prin strada Crișan, drumul având câte o bandă pe sens.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare (teren intravilan fără construcții aferente), conform extras de Carte Funciară nr. 103587/Dumbrăveni. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)).

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liber de sarcini.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator s-a descoperit o diferență între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele factice existente la data evaluării, și anume existența a unor construcții pe terenul respectiv, care însă nu vor face parte din obiectul raportului de evaluare.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, teren (fără construcții aferente), așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (în cadrul SEV 102 –Tipuri ale valorii).



Raport de evaluare

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării (25.09.2025) și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

2.6. Moneda evaluării

Raportarea valorii de vânzare în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5,0754 lei/euro.

2.7. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată la data de 25 septembrie 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului de evaluare este: 25 septembrie 2025.

Inspecția bunului evaluat a fost realizat în data de 02 septembrie 2025.

2.8. Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare.

Toate documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul prezent, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Suprafețele utilizate în cadrul raportului pentru realizarea calculelor necesare estimării valorii proprietății, sunt cele menționate în Extrasul de Carte Funciară. Deasemenea dreptul de proprietate evaluat este cea identificată prin Extrasul de Carte Funciară.

Specificațiile privind starea imobilului au fost realizate de către evaluator, deoarece la data evaluării nu a existat nici o documentație curentă emisă de o persoană competență cu privire la acest lucru.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 2 septembrie 2025, de către evaluatorul autorizat Raduly Enikő, în prezența reprezentantului clientului, dl. Popa Sorin.

La data inspecției nu s-au identificat restricții legale privind utilizarea proprietății.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF nr. 103587/Dumbrăveni;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivele de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:



Raport de evaluare

- Reprezentantul proprietarului, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage, buletinele informative emise de către ANEVAR și IROVAL;
- Suporturi de cursuri publicate de către ANEVAR;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Dumbrăveni;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- Site-ul oficial al BNR;
- Site-ul oficial al Institutului Național de Statistică.

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către beneficiarul raportului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către reprezentantul beneficiarului (Extras de carte Funciară).
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținrea studiilor necesare pentru a le descoperii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății.



Raport de evaluare

- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- Terenul a fost evaluat ca și un teren liber, fără estimarea valorii de piață a construcțiilor aflate pe el.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.



Raport de evaluare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind valid doar cu semnătura originală a evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.

2.12. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general al evaluării, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Tipuri ale valorii, SEV 103 - Abordări și metode de evaluare și SEV 104 - Informații și date de intrare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 106 - Documentare și raportare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

Verificarea raportului de evaluare se face în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2.13. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 - Documentare și raportare.

Raportul de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ).

Scopul evaluării și complexitatea imobilului subiect și cerințele clientului au determinat gradul de detaliere al prezentului raport de evaluare.

Raportul este format din 7 mari capitole și anexele care au fost utilizate la estimarea valorii de piață. Aceste capitole fiind ordonate în așa fel încât să urmeze etapele necesare întocmirii unui raport de evaluare.

2.14. Specialiști

În prezentul raport de evaluare, evaluatorul nu a apelat și nu a avut suport din partea niciunui specialist, indiferent de specializarea acestuia.

2.15. Factori de mediu, sociali și de guvernare

Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.

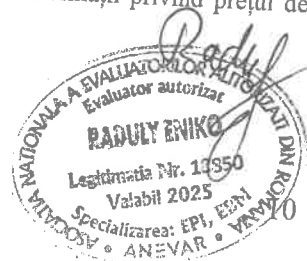
2.16. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 103 Abordări și metode de evaluare: „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

În continuare se vor prezenta pe scurt abordările aplicate, conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025:

Abordarea prin piață

„Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”



Raport de evaluare

2.17. Valoarea obținută

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan fără construcții) evaluată este următoarea:

- Abordare prin piață: **4.740 euro** (adică 24.100 lei rotunjit).

2.18. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul se află pe malul râului Târnava Mare, la 20 km distanță de Mediaș, 20 km de Sighișoara și la 77 km de municipiul Sibiu. Din punct de vedere geografic, orașul este situat pe partea stângă a râului Târnava Mare, în regiunea de dealuri mijlocii a Podișului Transilvaniei, mai exact Podișul Târnavelor (43°13' latitudine nordică și 42°12' longitudine estică). Conform raionarii fizico-geografice din „Geografia fizică”—1983, zona se încadrează în provincia centrală europeană, subprovincia carpatică, ținutul podișului înalt al Transilvaniei, districtul deluros al Târnavelor. Morfogenetic orașul se încadrează în etajul dealurilor și podisurilor, în care predomina terenuri cu predispoziție la alunecare și eroziune, atât la suprafața cât și în adâncime din cauza stratului litologic. Altitudinal se încadrează între 340 m și 600 m altitudinea medie fiind de 495m.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Dumbrăveni se ridică la 6.238 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.388 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (56,54%), cu minorități de romi (23,32%) și maghiari (5,69%), iar pentru 13,67% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (73,73%), cu minorități de reformati (4,86%), penticostali (2,26%) și greco-catolici (1,73%), iar pentru 14,35% nu se cunoaște apartenența confesională.

Suprafața UAT Dumbrăveni este de 5575 hectare, din care 419 hectare sunt în intravilan și 5156 hectare sunt în extravilan.

Orașul Dumbrăveni este străbătut de Drumul Național 14, precum și de drumuri județene. DN14 traversează orașul în partea de sud, pe o distanță relativ mică. Deasemenea, datorită faptului că traficul greu nu traversează orașul, ci doar marginea acestuia prin DN14, acesta poate fi denumit și centura ocolitoare a orașului Dumbrăveni.

Localitatea este conectată la rețea de curent electric pe tot perimetrul și este de asemenea alimentată cu gaz metan, canalizare și apă (parțial).

Proprietatea imobiliară evaluată, este amplasată într-o zonă mixtă, în orașul Dumbrăveni, pe strada Tudor Vladimirescu, dar cu deschidere spre strada Crișan.

În zonă sunt amplasate preponderent terenuri construite, dar există și terenuri libere (dar într-un număr foarte mic, și dimensiuni reduse).

Vecinătățile imediate ale proprietății evaluate sunt proprietăți utilizate în scop industrial/comercial sau rezidențial.

Distanța față de proprietățile complementare este mică.



Raport de evaluare

Pe baza informațiilor prezentate anterior se poate observa că proprietatea evaluată este amplasată într-o arie favorabilă pentru utilizarea acestuia în scop nerezidențial, deoarece are vecinătăți preponderent utilizate în acest scop (hale industriale, depozite, spații pentru prestări servicii).

Strada la care are acces proprietatea are utilități precum: energie electrică, gaze, apă și canalizare.

Artera de circulație este strada Crișan, care oferă posibilitatea de circulație în ambele sensuri.

În apropierea imobilului mai există terenuri libere, ele fiind preponderent terenuri libere de dimensiuni mici, neutilizate într-un anumit scop.

Impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2025.

Populația din zonă este variată din punct de vedere al vârstei. Se poate însă observa o tendință constantă a persoanelor cu vârstă medie între 40-60 de ani, care optează pentru locuințe proprii, la fel și persoanele mai în vârstă.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 103587/Dumbrăveni, nr. Cad: 103587, având ca și proprietar pe Primăria Orașului Dumbrăveni (domeniul privat).

Pe baza numărului cadastral s-a putut identifica proprietatea și prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.



În prezentul raport sunt evaluate drepturile deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Conform Extrasului de Carte Funciară prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La data inspecției și studierii documentației puse la dispoziția evaluatorului au fost găsite neconcordanțe între situația scriptică și faptică existentă, pe teren existând construcții (care deserve o spălătorie auto cu autoservire), care nu sunt evidențiate în extrasul de carte funciară. Aceste construcții nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un teren intravilan (curți construcții), în suprafață de 504 mp (conform Extrasului de Carte Funciară). Terenul este format dintr-o singură parcelă situată în zona periferică a localității Dumbrăveni, nr.FN, jud. Sibiu.

Proprietatea se învecinează, cu alte terenuri intravilane neconstruite și construite.

Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada Crișan, cu câte o bandă pe sens.

Mediul înconjurător este format din proprietăți rezidențiale și nerezidențiale.

Terenul are o deschidere directă spre drum de 24 ml.



Raport de evaluare

Pe baza analizei realizate se poate preciza că nu există o cerere sau o utilitate mai favorabilă în cazul comasării cu loturi adiacente, acest lucru fiind posibilă și fizic la momentul evaluării. Nu există teren în surplus sau exces în cazul proprietății evaluate.

Forma terenului este una neregulată, ce se aseamăna cu un L.

Trăsătura de relief a terenului este una plană.

Printre caracteristicile juridice ale terenului putem enumera că: este înscris în Cartea Funciară cu numărul: 103587/Dumbrăveni, nr. cad: 103587, având ca și proprietar pe Primăria Orașului Dumbrăveni și este liber de sarcini.

Legat de caracteristicile economice ale terenului evaluat putem menționa că: pe proprietate sunt admise serviciile comerciale.

4. Analiza pieței imobiliare

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost localizată și prezentată anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent nerezidențiale) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare nerezidențiale, tip teren situate în zona periferică a localității Dumbrăveni sau a altor localități cu rang similar.

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip nerezidențial. Acest tip de utilizare a fost confirmat și de analiza celei mai bune utilizări (prin efectuarea celor patru teste: permisibilitatea legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și profitabilitate maximă).

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele mai recunoscute ar fi: topografia acestuia, amplasarea proprietății în cadrul localității, utilitățile existente în zonă.

Un alt aspect care trebuie luat în considerare în cadrul analizei pieței pe care ar activa proprietatea subiect este cea mai bună utilizare a acesteia, și utilizările alternative. În cazul prezent însă se poate spune că utilizarea alternativă nu ar aduce un profit mai mare decât investițiile necesare pentru eventualele reamnejări.

Proprietatea subiect este amplasată în zona periferică a localității Dumbrăveni. Astfel putem spune că aria de piață și aria competitivă este zona periferică a localității Dumbrăveni și a altor localități cu rang similar.

Delimitarea estimativă a ariei de piață din care face parte proprietatea evaluată se poate face prin identificarea unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare, care au de asemenea facilități asemănătoare ca și acces, distanța (și timpul de parcurgere) față de punctele de interes din cadrul localității etc.

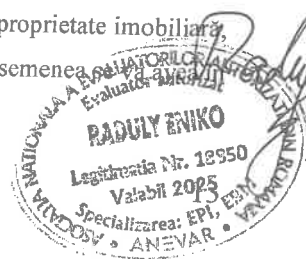
Analiztii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una mai puțin activă în anul 2025, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți, dar într-un număr foarte restrâns.

4.1. Analiza cererii

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

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru o proprietate imobiliară, compusă din teren (fără construcții), situat în zona periferică a localității Dumbrăveni. De asemenea, se



Raport de evaluare

vedere și accesibilitatea punctelor de interes din cadrul localității, vecinătățile dorite de către persoanele care manifestă cererea pentru proprietate.

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților nerezidențiale este populația existentă pe aria de piață.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de proprietăți imobiliare utilizabile în scop rezidențial sau nerezidențial; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

1. Populația cu domiciliul stabil pe raza localității: categoria de vârstă 30-50 de ani, care are dorința de a dispune de o proprietate imobiliară nerezidențială; categoria oamenilor de afaceri;
2. Populația din afara localității care dorește să desfășoare activități economice;
3. Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe în zonă, și care vor să dispună de o astfel de proprietate este foarte mică.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților nerezidențiale este nivelul impozitelor din localitate. În localitatea Dumbrăveni impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL al orașului Dumbrăveni Privind impozitele și taxele locale pe anul 2025. Mărimea impozitului poate diferi în funcție de amplasarea proprietății în cadrul localității, destinația terenului etc. Se poate preciza faptul că creșterea impozitului pe proprietate generează o diminuare a cererii manifestate, iar scăderea impozitului duce la o creștere a cererii; însă acest fenomen nu are un caracter de influență majoră asupra cererii manifestate de persoanele care doresc să achiziționeze o proprietate asemănătoare celui evaluat.

Nivelul cererii este de asemenea influențată de nivelul raportului dintre spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași. Astfel se poate observa o cerere mai ridicată atât pe termen scurt cât și pe termen lung pentru achiziționarea unei proprietăți imobiliare, decât pentru închiriere.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor în zonă și accesibilitatea punctelor de interes din zonă de la proprietatea imobiliară.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ scăzut atât pe termen lung cât și pe termen scurt, acest lucru fiind determinat de caracteristicile proprietății.

Pentru proprietăți asemănătoare există o dorință din partea cumpărătorilor care tind spre nevoia de a achiziționa proprietăți imobiliare în zone cu accesibilitate ușoară, în scopul utilizării lor în scop rezidențial sau nerezidențial.

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii sau peste medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul utilizării ei nerezidențiale.

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect (dacă vorbim despre terenuri construite).

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de proprietăți imobiliare nerezidențiale dispuse în zonele periferice sunt relativ puține, o ofertă de astfel de proprietăți mai numeroasă sesizându-se în localități mai dezvoltate. Astfel în zona proprietății imobiliare subiect oferta este relativ scăzută, fiind însă totuși peste cerere, fapt ce a dus la micșorarea prețurilor



Raport de evaluare

și la mărirea timpului mediu de vânzare a unei astfel de proprietăți, care în cazul de față estimativ este peste 12 luni, de la punerea în vânzare.

La data evaluării nu a putut fi obținut nici o informație privind tranzacții cu date concrete efectuate în aria de piață.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din zona periferică a localității Dumbrăveni și a localităților cu rang similar din zonă, putem concluziona că există o cantitate mai puțin numeroasă de oferte în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață pentru proprietăți imobiliare de acest tip, astfel se înregistrează un dezechilibru. Proprietatea supusă evaluării este situată în zona periferică a localității, unde sunt cereri adresate de către cumpărători cu venituri medii sau peste medii, însă oferta este destul de scăzută.

Având în vedere faptul că cererea este mai mică decât oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a cumpărătorului (unde prețurile sunt în scădere). Astfel putem spune că în viitor se așteaptă o scădere sau stagnare a prețurilor practicate în zonă.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită destul de lent de piață, deoarece ofertele sunt limitate (cu un număr scăzut), iar cererea este la un nivel și mai scăzut.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Astfel putem spune că valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permis legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;



Raport de evaluare

3. Fezabilitate financiară;

4. Profitabilitate maximă (utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber

În cazul prezent se pot lua în considerare două posibilități, și anume: utilizarea terenului, considerat liber, ca și teren liber; sau utilizat ca și teren construibil în scop rezidențial sau comercial/industrial. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate, în scopuri rezidențiale sau nerezidențiale. Ca urmare în cele ce urmează se va lua în considerare testarea proprietății în cazul folosirii ca și teren intravilan construibil în scop rezidențial sau nerezidențial.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopul edificării pe el a unei clădiri rezidențiale sau a unor spații comerciale/industriale.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și teren intravilan utilizat în scopul construirii unui clădiri rezidențiale sau nerezidențiale, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă.

În final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea terenului în vederea construirii pe el a unei clădiri nerezidențiale se poate preciza, că profitabilitatea va putea atinge un nivel maxim, deoarece vorbim despre un teren cu acces direct la stradă (cu vecinătăți utilizate în scop nerezidențial).

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este de teren construibil în scop nerezidențial, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de teren intravilan utilizat în scop nerezidențial, perioada de utilizare fiind una nelimitată.

6. Evaluarea proprietății

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se va utiliza metoda din cadrul abordării prin piață.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor două abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.

În continuare se va prezenta mai pe larg fiecare abordare și metoda aferentă de evaluare, care a fost utilizată de către evaluator în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

6.1. Estimarea valorii terenului

6.1.1. Metoda comparației directe

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă.

Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții si/sau oferte comparabile.



Raport de evaluare

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informații privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparații sunt luate în considerare asemănări și deosebiri dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare unitate, compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport. Astfel în cadrul analizei pieței imobiliare s-au identificat atât aspecte privind cererea pentru terenuri asemănătoare cu cel supus evaluării, cât și ofertele pentru terenuri care au caracteristici similare cu terenul subiect.

Informațiile obținute de pe piață au fost verificate prin convorbiri telefonice, astfel s-a ajuns la 3 comparabile utilizabile în cadrul acestei metode, acestea fiind considerate cele mai credibile și cu o similaritate ridicată cu terenul supus evaluării.

A treia etapă (alegerea unor unități de comparație relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezent se consideră că, unitatea adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duce la formarea unei concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza *cele mai bune utilizări* a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop nerezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin ajustări cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de venit), cât și prin ajustări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din județul Sibiu, ziarele locale și de publicațiile centrale care prezintă prețuri ale terenurilor oferite și tranzacționate în județul Sibiu.

Comparabilele pentru estimarea valorii de piață a terenul considerat a fi liber au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare oferite (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de terenuri comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Astfel s-au selectat 3 comparabile de pe piața imobiliară din zona localității Dumbrăveni. Toate cele trei comparabile sunt oferte de vânzare, deoarece la data evaluării nu a putut fi identificat nici o tranzacție recentă similară.



Raport de evaluare

Pe baza discuțiilor telefonice efectuate cu vânzătorii proprietăților oferite se poate preciza faptul că proprietățile sunt reale, iar informațiile prezentate scriptic sunt identice cu cele existente faptic.

În urma parcurgerii etapelor mai sus menționate (vezi fișele de calcul anexate), evaluatorul estimează că valoarea de piață a terenului este de:

4.740 euro (adică 24.100 lei rotunjit)

- 9,41 euro/mp -

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.

În prezentul raport de evaluare s-a folosit o singură abordare pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren intravilan fără construcții).

Prin abordarea utilizată a fost obținută (estimate) următoarea valoare de piață a proprietății subiect (valoarea este rotunjită):

- Abordarea prin piață: 4.740 euro (24.100 lei), adică 9,41 euro/mp.

Se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt precise și au putut fi verificate și completate în unele cazuri, prin luarea legăturii cu vânzătorul/ofertantul. Cantitatea de informații a fost suficientă, existând pe piață o cantitate acceptabilă de oferte de proprietăți similare cu cea evaluată.

Având în vedere scopul evaluării, rezultatele obținute prin aplicarea abordării, relevanța acestora, informațiile de pe piață, caracteristicile proprietății imobiliare, precum și celelalte aspecte menționate în raport, opinia evaluatorului este că valoarea de piață pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin piață. Valoarea obținută prin această metodă este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente și deja expuse pe piață.

7.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și a informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoare de piață pentru proprietatea imobiliară să fie cea estimată prin metoda comparației directe (abordarea prin piață):

4.740 EURO adică 24.100 lei (rotunjit)

- 9,41 euro/mp -

Referitor la rezultatul obținut se apreciază următoarele:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată este considerată în condiții de plată integrală la data evaluării;
- alegerea valorii finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piață locală.

Întocmit de:

Raduly Enikő –Membru titular ANEVAR



Raport de evaluare

Anexe

Anexa nr. 1 – EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medias

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funcară Nr. 103587 Dumbraveni

Nr. cerere	19504
Zila	04
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare	100192699673

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Dumbraveni, Loc. Dumbraveni

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referințe
A1	103587	504	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15106 / 15/09/2020 Act Administrativ nr. HOTARAREA 176, din 17/12/2009 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU; Act Administrativ nr. HCL NR 68, din 10/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI DUMBRAVENI; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) ORASUL DUMBRAVENI, domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103315/Dumbraveni, inscrisa prin Incheierea nr. 6003 din 20/03/2019; pozitie transcrisa din CF 101177/Dumbraveni, inscrisa prin incheierea nr. 1728 din 30/01/2013;	A1/B.4

C. Partea III. SARCINI

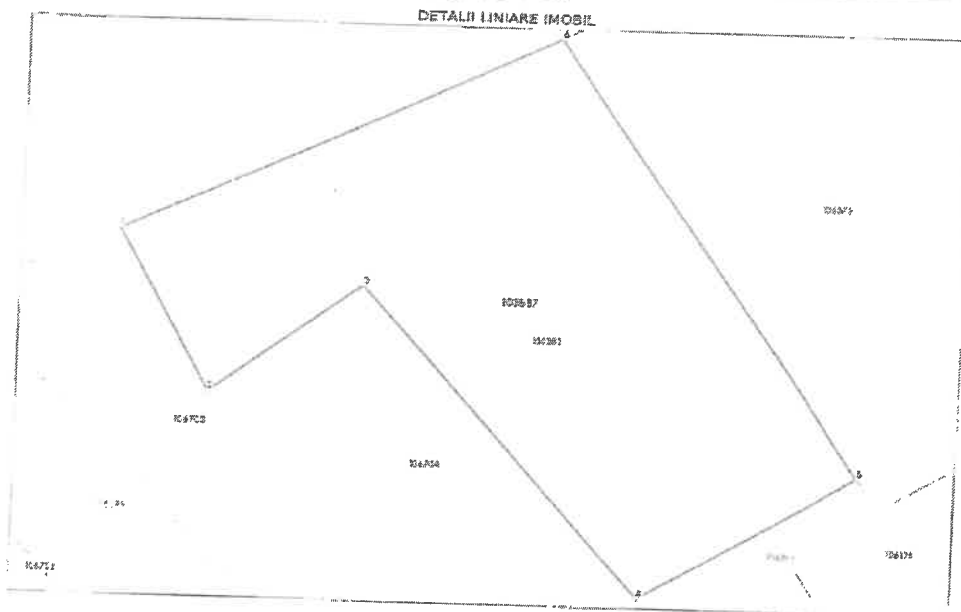
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funcară Nr. 103587 Comuna/Craș/Municipiu: Dumbraveni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
103587	504	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	cu constructii	DA	504	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10.231
2	3	9.518
3	4	22.151
4	5	12.618
5	6	28.745
6	1	23.721



Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 103587 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbrăveni

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,
04/08/2025, 11:48

Anexa nr.2 – FIȘE DE CALCUL

Evaluare teren – Abordarea prin piață (metoda comparației directe)

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	504	5400	3800	1439
Pret ofertă (euro/mp)		15,00	12,00	5,35
Nevoiciere (Euro/mp)		-2,00	-1,8	-0,25
Elemente specifice tranzacționării		13,00	10,20	5,10
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de vânzare	Independență	Independență	Independență	Independență
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu	Loc. Daneș, jud. Mureș	Loc. Albești, jud. Mureș	Topa, Jud. Mureș
Ajustare (Euro/mp)		-2,0	-1,5	0,8
Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	15,0%
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	504	5400	3800	1439
Ajustare (Euro/mp)		1,7	0,7	0,3
Ajustare (%)		15,0%	8,5%	5,0%
Destinația	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Amenajări exterioare	stradă, asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Topografie/relief	plană	plană	plană	plană
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Utilități disponibile	energie electrică, gaz, apă, canalizare	energie electrică, gaz, apă, canalizare la limită	energie electrică, apă la limită	energie electrică, apă la limită
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,4	0,3
Ajustare (%)		0,0%	5,0%	5,0%
Împrejurări/amenajări	neprejudicat (conform situației de la data inspecției)	neîmprejudicat	neîmprejudicat	neîmprejudicat
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Deschidere (ml)	24 ml	cca. 100 ml	cca. 50 ml la E60	22ml
Ajustare (Euro/mp)		0,3	-0,4	0,3
Ajustare (%)		2,50%	-5,00%	5,00%
Pret ajustat		13,63	9,41	7,08
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)		0,6	-0,8	2,0
Ajustare totală netă procentuală (%)		7,50%	-6,50%	35,00%
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)		4,73	3,13	1,98
Ajustare totală brută procentuală (%)		36,37%	30,73%	38,86%

Pentru comparabila B s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ea este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi formulată pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabila B.

Curs valutar: 5,0754 lei/euro

Valoarea de piață a terenului subiect este de: 4.741 €

Propunerea de valoare de piață a terenului subiect este de: 4.740 €

adică 24.063 lei

adică 24.100 lei

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau la fel (în același periodă), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau la fel în cazul comparabilei B, ca urmare pentru această comparabilă nu s-a aplicat nici o ajustare. Pentru comparabilele A și C s-a aplicat câte o ajustare de +5%, deoarece vorbim de comparabile publicate în anul precedent, iar pe baza analizelor secundare efectuate s-a constatat că prețurile au crescut în medie cu 5% în zona față de anul precedent.

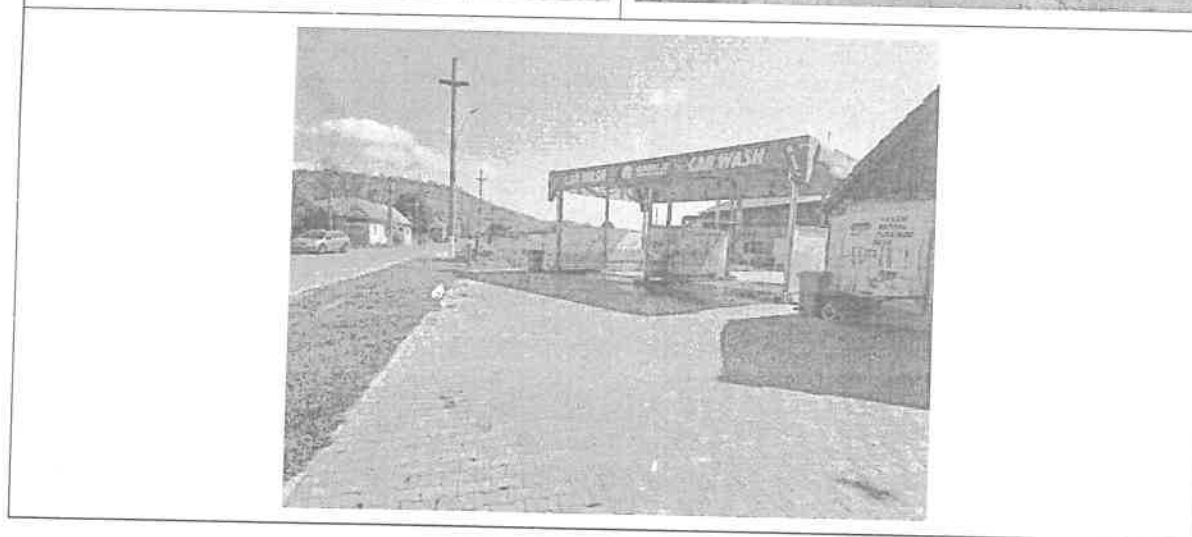
Ajustarea pentru localizare s-a aplicat în funcție de rangul localității în care sunt amplasate terenurile comparabile, zona în care sunt în cadrul localității și rangul din punct de vedere al populației și al numărului de locuitori. Pentru localitățile care au fost considerate adecvate că trebuie aplicat o ajustare de -15% în cazul comparabilei A și B, și de +15% pentru comparabila C.

RAZUT ENKO
Legea nr. 138/2005
Valabil 2025
Specializarea: EPI, ENI
ANEVAR

Raport de evaluare

Pe baza analizei datelor secundare, s-a constatat că piața recunoaște o diferență de preț pe mp pentru terenurile cu o suprafață între 500-5400 mp, astfel s-a considerat adecvată aplicarea unor ajustări de +13% pentru comparabila A, iar pentru comparabila B +8,5% și +5% pentru comparabila C; terenurile cu o suprafață mai mare fiind oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut. Terenul subiect are destinație similară cu terenurile comparabile, astfel nu este nevoie de aplicarea unor ajustări. Terenul subiect are acces la o stradă asfaltată, la fel ca și terenurile comparabile, ca urmare nu s-a aplicat nici o ajustare pentru această comparabilă. În cazul analizei reliefului, terenurile comparabile la fel ca și terenul subiect sunt plane, astfel nu se va aplica nici o ajustare. În cazul caracteristicii referitoare la utilitățile disponibile, analizând o serie de informații publicate pe internet, s-a ajuns la concluzia că terenurile care nu au acces la toate utilitățile sunt vândute în medie cu un preț mai scăzut cu 5% (în funcție de disponibilitatea utilităților) sau invers (cu cât au acces la utilități mai numeroase sau mai importante au o valoare mai ridicată), ca urmare pentru comparabila B și C se va aplica o ajustare de +5%. Terenul subiect este neîmprejmuit, la fel ca și terenurile comparabile ca urmare pe baza analizelor de piață secundare s-a constatat că nu este necesară aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică. Ajustările pentru deschidere s-au efectuat în funcție de lungimea deschiderii raportat la suprafața totală a terenului și de numărul deschiderilor spre stradă.

Anexa nr.3 – FOTO PROPRIETATE IMOBILIARĂ COMPUSĂ DIN TEREN INTRAVILAN (fără construcție aferentă)



Anexa nr. 4 – OFERTE PENTRU TERENURI SIMILARE

Oferta 1

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/5400mp-teren-intravilan-langa-dracula-danes-ID5hLg6.html#744030538a>

5400mp teren intravilan langa Dracula Danes

15 €

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 400 m²

Descriere

Vand 5400mp teren intravilan langa complexul Dracula Danes, drum asfaltat la ambele capete, utilitati in zona, inclus in PUG Comuna Danes, un singur proprietar cu acte in regula.

Vizualizare: 5113

ID: 78114922

RAPORTEAZA



Aurel



0745 678 312



Raport de evaluare

Oferta 2

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdwxWh.html#744030538a>

Teren intravilan

14 € Prețuri negociabile

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan, Intravilan

Suprafata utila: 2 000 m²

Descriere

Se vinde teren intravilan in comuna Daneș, suprafata 2000 m² (20*100) se preteaza pt orice tip de constructie, studiu geologic făcut, plus proiect de casa complet. Utilitati curent, canalizare, gaz in curs. Terenul se afla după calea ferată, înspre Selesu. Prețul este pentru metrul patrat.

Vizualizări: 1892

ID: 193610939

RAPORTEAZA



Dorin

Agent imobiliara



0751 705 760

Oferta 3

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=652&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN

SIGHISOARA-ALBESTI - Drum european E 60

Pret: 12 euro/mp

Cod intern: T 176

Alte dotari:

De vanzare 3.500 mp teren situat în Albesti, pe partea dreapta după Hotel Europa, deschidere la drumul european E 60. Prețul este negociabil!

Alte specificatii:

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia:
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix

Oferta 4

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=1619&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN

TOPA - Central

Pret: 7.700 EUR

Cod intern: T 339

Alte dotari:

De vanzare teren intravilan in suprafata de 1439 mp si avand o deschidere la drum de 22 m. Utilitati existente-curent si apa.

Alte specificatii:

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia:
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix

Oferta 5

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=1952&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN

SIGHISOARA-DANES - Hula Danes

Pret: 7 EUR/MP

Cod intern: T 364

Alte dotari:

De vanzare 9800 mp teren intravilan, in zona Hula Danes, avand o deschidere la drum de 140 m.

Alte specificatii:

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia:
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix



Raport de evaluare

Oferta 6

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-intravilanul-comunei-acatari-sat-gaiesti-nr-4-2800-m-IDeERtQ.html#b6ff0e7b1c>

Vand teren in intravilanul comunei Acățari, sat
Găiești nr 4, 2800 m

20 000 €

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.800 mp

Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Acățari, sat Găiești nr 4, 2800 m. Terenul se afla la 15 min de Targu Mures, ideal casa vacanța, pensiune, proiect european.

View: 249

ID: 218807405

RAPORTEAZA



Deea

Real Estate



072 506 4564

Oferta 7

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-darlos-800-m2-IDenMG1.html#1756b12d93>

Teren de vanzare in Darlos 800 m2

11 500 €

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 800 mp

Descriere

Teren intravilan 800 m2 la limita din Darlos spre Cunc, partea stanga.
Plan cadastral de realizat.
Carta funciara la proprietar.
Teren deschis la strada 40m.
Recorduri in strada: apa, curent electric si gaz metan.
Canal apa menajera in curs.

View: 1495

ID: 218807405

RAPORTEAZA



Vanzator Privat



074 560 55164

Oferta 8

SURSA: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-sat-cund-jud-mures-IDhCXOs.html?reason=extended_search_extended_distance

Vand teren intravilan sat Cund, Jud. Mures

15 € Preț negociabil

REACTUALIZEAZA

PROMOVEAZA

Persoana fizica Suprafata utila: 1.200 mp

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Se vinde un teren intravilan aproximativ 2.000 mp (20 ari) situat in mlaștină, in Com. Biholea sat. Cund Jud. Mures, pe strada Principala la intrare in sat din spate Mlaștină Cogan pe partea dreapta.
Pentru mai multe detalii suna la numerele 07*****10 sau 07*****04

Preț negociabil 15 euro pe mp



Avizat ,
Secretar General ,
Aldea Ioana Georgeta



CAIET DE SARCINI



Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan ,aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni , Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu

1. OBIECTUL LICITATIEI

Vanzarea prin licitație publică a imobilului – teren intravilan , având categoria de folosință ” Curți Construcții, având CF : Nr. 103587 – Dumbrăveni , Nr. Cad. : 103587 , în suprafață de 504 mp. Loc. Dumbrăveni, jud.Sibiu

Imobilul se afla in proprietatea privata a Orașului Dumbrăveni , nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

2. ORGANIZATORUL LICITATIEI

- Orașul Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu nr.6, tel.0269 865 326, fax 0269 866 021
- Vanzarea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.
- Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare. OUG 57/2019 privind Codul Administrativ .Art. 363. Alin (6) și (7)
- Pretul de pornire al licitației este de **4.740 EUR, adică 24.100 lei rotunjit** , însușit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni prin HCL 105/28.10.2025 în baza Raportului de evaluare , emis de către evaluator autorizat ANEVAR, Raduly Enikő membru titular ANEVAR, specializări EPI și EBM avand legitimația Nr. 18850 valabilă 2025

Licitatia va avea loc la data de **03.12.2025**, ora **11:00**, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str. Mihai Eminescu , nr. 6 , Sala de ședințe , et. 1 .

• Solicitarea clarificarilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu , cu 3 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație .

• Transmiterea răspunsurilor pentru clarificarile solicitate, până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație .

- Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificari și, după caz, completari ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

- Solicitarea de clarificari este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

- Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă care să nu depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu două ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni, str. Mihai Eminescu nr.6, registratura.

- Participanții la licitație, vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 5 % din prețul de pornire al licitației, respective suma de **1.205 lei**.

- Documentele de participare la licitație (caietul de sarcini, fișa de date și formularele) pot fi achiziționate de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni, str. Mihai Eminescu, nr.6, prețul documentației fiind de **100 de lei**.

3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul teren - intravilan, situat în Orașul Dumbrăveni, este evidențiat în CF nr. 103587 – Dumbrăveni, Cad: 103587, Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu, în suprafață de 504 mp.

4. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA VÂNZĂRII

1. Lansarea anunțului publicitar cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul de licitație va fi publicat pe site-ul instituției, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală precum și în Monitorul Oficial, partea a VI-a;
2. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Aceasta se poate procura de la - Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni, str. Mihai Eminescu, nr.6;
3. Data limită de depunere a ofertelor: este de cel puțin 20 de zile calendaristice, de la data trimiterii spre publicare a anunțului de licitație și se depune la registratura Primăriei Orașului Dumbrăveni. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
4. Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni (sala de ședințe, et. 1), în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;
5. Comunicarea rezultatului licitației: Conform Art.341 alin.(23) "Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora";
6. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de la pct. 5;

5. MODALITATEA DE PLATĂ

Prețul de pornire al licitației este de **4.740 EUR, adică 24.100 lei rotunjit**, la un curs BNR curs, la data evaluării, EUR/LEI de **5,0754** lei pentru 1 EUR, însoțit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni prin HCL 105/28.10.2025, în baza Raportului de evaluare, emis de către evaluator autorizat ANEVAR, Raduly Enikő membru titular ANEVAR, specializări EPI și EBM având legitimația Nr. 18850 valabilă 2025

Cumpararea se poate face cu plata integrală a pretului de vânzare sau în rate lunare fixe pe o perioadă de maxim 3 ani, cu un avans de minimum 30% din pret.

6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

7. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **5 % din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator ANEVAR, respectiv 1.205 lei**.

8. Garanția se va plăti prin Ordin de plată bancar depus în contul Orașului Dumbrăveni, cod fiscal 4240740, cont nr. RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș, sau cu scrisoare de garanție bancară, valabilă 45 de zile de la data licitației, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Orașul Dumbrăveni, Jud. Sibiu.

9. Garanția de participare la licitație se restituie participanților la licitație, după adjudecarea câștigătorului.

7. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

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

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza 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.

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

i) 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.

j) Raportul prevăzut la alin.(h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei .
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților .
- Protecția mediului înconjurător .
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat .

Ponderea fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei – 40%
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%
- Protecția mediului înconjurător - 10%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat – 10%

Mod de calcul :

Cel mai mare nivel al ofertei 40%

- a) Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acordă punctajul maxim respectiv 40 de puncte .
- b) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată punctajul se calculează astfel :

Punctaj valoare ofertată = cu valoarea ofertată/ valoarea maximă ofertată x 40 de puncte

Capacitatea economico-financiară a ofertanților 40%

Cifra de afacerii, certificat fiscal eliberat de ANAF , Certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Dumbrăveni – în cazul persoanelor juridice .

Certificat fiscal eliberat de ANAF, Certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Dumbrăveni - în cazul persoanelor fizice .

Certificat fiscal fără datorii 40 de puncte .

Certificat fiscal cu datorii 0 de puncte.

Protecția mediului înconjurător 10%

Prezentarea documentului de certificare al sistemului ISO 14001 10 puncte

Neprezentarea documentului 0 puncte . (persoane juridice)

Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului , la construirea și pe perioada utilizării construcției maxim 10 puncte (persoane fizice)

Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat 10%

Cumpărătorul să nu înstrăineze terenul și construcția în termen de 5 ani de la încheierea contractului de vânzare cumpărare .maxim 10 puncte

Cumpărătorul să nu înstrăineze terenul și construcția în termen de 0-3 ani de la încheierea contractului de vânzare cumpărare .maxim 5 puncte

l) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

n) Prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit prin Raportul de evaluare în vederea vânzării, întocmit de către un evaluatorul autorizat ANEVAR, însoțit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni , prin HCL 105/28.10.2025 și este în sumă de **24.100 lei**.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare .

r) Orașul Dumbrăveni , are dreptul de a anula licitația în următoarele situații :

1) nu au fost depuse minim 2 oferte valabile ;

2) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător ;

- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație ;

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta ;

- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare ;

- contestația unui ofertant este admisă ;

s) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația ;

8. CALENDARUL LICITAȚIEI

- Lansarea anunțului publicitar: data de **10.11.2025**

- Documentele licitației se pot procura începând cu data de **11.11.2025** de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 .

- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu două ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 , registratură ; data de **03.12.2025** ora **09:00**

- Deschiderea ședinței de licitație va avea loc în data de **13.12.2025**, ora **11:00**, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr. 6 , sala de ședințe , et. 1.

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice române sau străine, care au depus la sediul organizatorului licitației următoarele :

- cererea de participare
- formularul de ofertă
- documentele de capacitate

10. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

a). Pentru persoanele juridice:

- Dovada achitării documentatiei de atribuire de **100 lei**
- Dovada achitării taxei de participare la licitație de **200 lei** ;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 5% din valoarea imobilului licitat, respectiv **1.205 lei**, care se achită cont nr. RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș ;
- Copie după Certificatul de înmatriculare al ofertantului eliberat de către Registrul Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, și certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din localitatea unde își are domiciliul care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local.
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberat de către o bancă comercială română;
- Copie după ultima bilanță contabilă;
- Împuternicire legalizată pentru participare la licitație – dacă este cazul.

b). Pentru persoanele fizice:

- Dovada achitării documentatiei de atribuire de **100 lei**
- Dovada achitării taxei de participare la licitație de **200 lei** ;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 5% din valoarea imobilului licitat, respectiv **1.205 lei**, care se achită în contul RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș ;
- Copie după actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, și certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din localitatea unde își are domiciliul care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local.
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Împuternicire legalizată pentru participare la licitație – dacă este cazul

11. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

11.1 Obligațiile cumparatorului:

- a) să plătească prețul vânzării în condițiile și termenele stabilite prin prezentul contract;

- b) să plătească cheltuielile vanzarii: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru si de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliara, etc
- c) să își asume plata costurilor privind actualizarea datelor din Cartea Funciara a terenurilor;
- d) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local;
- e) interdicție de vânzare a terenului înainte de termenul de 5 ani

12. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de către secretarul comisiei de evaluare, prin care se 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.

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

(15) Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(16) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(17) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(21) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(22) Relații suplimentare se pot obține de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 ;

13. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Orașul Dumbrăveni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- contestația unui ofertant este admisă.
- anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Aprobat,
Primar,
Dârloșan Emil

Întocmit,
Compartiment Cadastru-Informatică
Ing. Popa Teodor Sorin

Președinte de Sedință,
Dózsa Béla Levente

Contrasemnează Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta

Consilier Juridic,
Menchiu Ana - Denisa

ANEXA nr. 3 la HCL 105/28.10.2025

Avizat ,
Secretar General ,
Aldea Ioana Georgeta

Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil



FIȘA DE DATE

PRIVIND

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil –
teren intravilan ,aflat în proprietatea privată a Orasului
Dumbraveni nr. CF: 103587-Dumbraveni , Nr. Cad : 103587 în
suprafață de 504 mp Loc. Dumbraveni, jud. Sibiu

I. INFORMAȚII GENERALE

I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: ORAȘUL DUMBRĂVENI CUI 4240740		
Adresă: Str. Mihai Eminescu, nr. 6, Dumbrăveni, jud. Sibiu		
Localitate: DUMBRĂVENI	Cod poștal: 555500	Țara: ROMANIA
Persoana de contact: POPA TEODOR SORIN	Telefon: 0269 / 865326 int. 18	
E-mail: office@primariadumbraveni.ro	Fax: 0269/866021	
Adresa/ele de internet (dacă este cazul): www.primariadumbraveni.ro		
Adresa autorității contractante: Str. Mihai Eminescu, nr. 6, Dumbrăveni, jud. Sibiu		

I.b Principala activitate sau activități ale autorității

☐ ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local ☐ agenții naționale ☒ autorități locale ☐ alte institutii guvernate de legea publică ☐ instituție europeană/organizație internațională ☐ altele (specificați) _____	☐ servicii publice centrale ☐ apărare ☐ ordine publică/siguranță națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sănătate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protecție socială ☐ cultură, religie și actv. recreative ☐ educație ☐ activități relevante ☐ energie ☐ apă ☐ poștă ☐ transport ☒ altele - administrație teritorială locală
Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:	
	☒ la adresa mai sus menționată ☐ altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
Data limită de primire a solicitărilor de clarificări - 21.11.2025 Ora limită : 9.00 Adresa : Compartimentul Cadastru-Informatică, str. Mihai Eminescu, nr.6 Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : cu 5 zile înainte de data limita de depunere a documentelor și înscriere la licitație 28.11.2025 Ora limită : 10.00	

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

II. 1 Informații generale privind procedura

II.1.1) Denumire bunului proprietate privată a Orașului Dumbrăveni care se va vinde : -Teren - intravilan aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni, nr. CF. 103587 Dumbrăveni, nr. Cad.:103587, localitatea Dumbrăveni, Jud. Sibiu, în suprafață de 504 mp
--

II. 1.2) Preț de pornire a licitației: -Conform caietului de sarcini: 24.100 lei rotunjit	
II. 1.3) Taxe: ofertantul va achita următoarele taxe:	
- Documentația de atribuire	- 100 lei
- Taxa de participare la licitație	- 200 lei
- Garanția de participare la licitație	- 5% din valoarea de pornire a licitației 24.100 lei rotunjit respectiv 1.205 lei

II.2 Procedura

Licitatie publică deschisă, conform modului de desfășurare descris în Caietul de sarcini

II.3 Cadrul legislativ de referinta:

- În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(1), art.196, lit.(a), art.311, 334-346 și 363 din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ

II.4 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Data organizării licitației privind vânzarea terenului - intravilan, proprietate privată a Orașul Dumbrăveni se face prin prin anunț public, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului.

Licitatia se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației , președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare , condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

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

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acestora 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.

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

i) 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.

j) Raportul prevăzut la alin.(h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat.

Ponderea fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei – 40%
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%
- Protecția mediului înconjurător - 10%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat – 10%

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

m) Prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit prin Raportul de evaluare în vederea vânzării, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, însoțit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni prin HCL 105/28.10.2025 și este în sumă de **24.100 lei rotunjit**

n) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

o) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

p) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare

q) Orașul Dumbrăveni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

1) nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;

2) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător

• circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- contestația unui ofertant este admisă.

r) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația.

II.5 Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se va obține, contra cost, de la Primăria Orașului Dumbrăveni str. Mihai Eminescu , nr. 6, Compartiment Cadastru – Informatică și Casierie ; Pretul documentatiei este de **100 lei**.

II.6 Posibilitatea retragerii ofertelor

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare.

II.7 Deschiderea ofertelor

Ofertele vor fi deschise la data de **03.12.2025 ora 11:00** la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni, str. Mihai Eminescu , nr. 6, Sala de ședințe , et. 1.

Orice ofertant sau împuternicit are dreptul și obligația de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

II.8 Dispozitii generale

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu semnate și după caz ștampilate.

Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere. În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

III.1 Limba de redactare a ofertei - Limba română

III.2 Perioada de valabilitate a ofertei - este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

III.3 Modul de prezentare a ofertelor

Oferta privind cumpărarea terenului - intravilan situat în Orașul Dumbrăveni, aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. Cf: 103587 - Dumbrăveni , nr. Cad:103587 ,în suprafață de 504 mp , Dumbrăveni, jud. Sibiu, se depune într-un singur exemplar, până cel târziu cu două ore înainte de ora licitației

Ofertantul va depune documentele în mod obligatoriu astfel:

- 2 plicuri dintre care unul cu documentele de calificare solicitate prin Caietul de sarcini și unul cu oferta financiară.

Plicul cu oferta financiară va fi întors împreună cu documentele de calificare în plicul mare pe care se va menționa numele și adresa ofertantului și în mod obligatoriu imobilul pentru care se organizează licitația..

Plicul mare trebuie să fie marcat cu: **LICITAȚIA vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan ,aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni , Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu**

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 03.12.2025, ORA 11:00

- plicul se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.

Relatii suplimentare se pot obtine de la Primăria Orașului Dumbrăveni str. Mihai Eminescu , nr. 6, Compartiment Cadastru – Informatică și Casierie ;

Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil



Întocmit ,
Compartiment Cadastru-Informatică
Ing. Popa Teodor Sorin

Președinte de Ședință,
Sózsa Béla Levente



Consilier Juridic,
Menchiu Ana - Denisa

Contrasemnează Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta

Vizat ,
Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta

Consilier Juridic,
Menchiu Ana -Denisa

APROBAT
PRIMAR,
Dârlosan Emil



CONTRACT DE VÂNZARE - CADRU

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

ORAȘULUI DUMBRĂVENI prin Primar – DÂRLOȘAN EMIL , cu sediul jud. Sibiu, Oraș Dumbrăveni, Str. M. Eminescu, nr.6, Jud. Sibiu, tel/fax: 0269 / 865326, cod fiscal 4240740 , cont IBAN RO86TREZ57721390201XXXXX deschis la Trezoreria Mediaș, în **calitate de vânzător**

și

_____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____,
Jud. _____, , reprezentata prin administrator - _____, în calitate de cumpărător

au convenit la încheierea prezentului contract

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul prezentului contract de vânzare îl constituie imobilul – teren intravilan, având CF : Nr. 103587 – Dumbrăveni , Nr. Cad : 103587 , în suprafață de 504 mp. Loc.Dumbrăveni, jud Sibiu.

2.2 Prețul de vânzare este de lei , conform procesului verbal de adjudecare nr.

3. MODALITĂȚI DE PLATĂ A PREȚULUI

4. Cumpararea se poate face cu plata integrala a pretului de vinzare sau in rate lunare fixe pe o perioada de maxim 3 ani, cu un avans de minimum 30% din pret.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Vânzătorul are urmatoarele obligații :

- a) să predea cumpărătorului imobilul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire ;
- b) să primească prețul vânzării ;
- c) de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare ;
- d) vânzătorul nu răspunde de viciile aparente ;
- e) verificare modalitatilor de îndeplinire a obligatiilor asumate de cumparator ;

4.2. Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- a) să plătească prețul vânzării în condițiile și termenele stabilite prin prezentul contract;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, etc
- c) să își asume plata costurilor privind actualizarea datelor din Cartea Funciara a terenurilor;
- d) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local;
- e) interdicție de vânzare a terenului înainte de termenul de 5 ani

6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

5.1 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri, conform legislației în vigoare.

5.2. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi depus spre soluținare instanțelor judecătorești competente din România, legea aplicabilă fiind legea română .

5.3. Notificările de orice fel cerute sau permise de prezentul contract se vor face în forma scrisă și vor fi expediate prin poșta sau prin fax, la adresa sediului fiecărei părți menționate în prezentul contract.

5.4 Neobținerea autorizațiilor de construire de către cumpărător din culpa acestuia, dă dreptul vânzătorului la rezoluțiunea unilaterală a contractului, cu plata de daune interese și restituirea bunurilor vândute în starea în care se află la momentul rezoluțiunii contractului.

5.5. În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 4,2 lit. f) și g) cumpărătorul are obligația de a plăti daune interese în cuantum de 0,05% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere.

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează în următoarele situații:

- a. prin acordul scris al ambelor părți, cu repunerea părților în situația anterioară.
- b. În cazul nerespectării culpabile a obligațiilor asumate de către cumparator prin articolul 4.2 lit. a), b), c), d),e) din contract, operează de plin drept rezoluțiunea contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor de judecată.

8. Alte clauze

8.1. În cazul vânzării cu plată în rate lunare, pe 3 ani, neachitarea ratelor lunare atrage după sine majorări de 0,05 % pe zi, neplata a 3 (trei) rate consecutive atrage după sine acțiunea în instanță pentru recuperarea debitelor . În cazul în care nu se plătesc 6 (șase) rate consecutive , vânzătorul are dreptul să ia măsuri de recuperare prin scoatere la licitație imobilului .

Executarea silită se face pe baza prezentului contract care are valoare de înscris

autentic și constituie titlu executoriu .

8.2. Se va nota ipoteca în favoarea PRIMĂRIEI ORAȘULUI DUMBRĂVENI

în Cartea Funciară, pe suma ramasa de plata în rate lunare, până la achitarea integrală a pretului de cumparare.

8.3 Modificarea prezentului contract se face prin acordul exprimat în scris al partilor semnatare.

Caietul de sarcini, , documentația de atribuire și celelalte înscrisuri care însoțesc oferta celui declarat câștigător fac parte integranta din prezentul Contract .

Prezentul contract s-a redactat în 4 (patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte, fiind certificat pe fiecare pagina și semnat de ambele părți la data de _____ 2025.

Vânzător

Orașul Dumbrăveni

Prin Primar Dârloșan Emil

Cumpărător

Președinte de Ședință,
Dózsa Béla Levente



Contrasemnează Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta

Avizat ,

Aprobat ,

Secretar General ,

Primar ,

Aldea Ioana Georgeta

Dârloșan Enă

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan ,aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. CF: 103587-Dumbrăveni , Nr. Cad : 103587 în suprafață de 504 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu

Date generale-premisele studiului de oportunitate :

Dreptul de proprietate privată a Orașului Dumbrăveni asupra terenului - intravilan situate în Dumbrăveni jud. Sibiu a fost înscris în cartea funciară nr. 103587 Dumbrăveni , Nr Cad :103587 în suprafață de 504 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu , conform încheierii de carte funciară nr. 15106/15.09.2020

Potrivit art.363, alin. (1) și (4), din OUG 57 / 2019 , privind Codul Administrativ, vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Dumbrăveni .

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Întrucât acest teren - intravilan , având categoria de folosință ” Curți Construcții ” ,având CF : Nr. 103587 Dumbrăveni , Nr. Cad: 103587 , în suprafață de 504 mp. , este oportun să fie valorificat prin vânzarea lui , care poate atrage venituri la bugetul local al Orașului Dumbrăveni și pentru sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care , să satisfacă cerințele populației .

Primăria împreună cu Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni intenționează să vândă imobilul situat în intravilanul Orașului Dumbrăveni , loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu , prin organizarea unei proceduri de licitație publică .

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal , utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al vânzătorului , cât și al cumpărătorului .

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice privind bunul care se propune spre vanzare

I . Elemente juridice și de identificarea bunului care urmează să fie vândut

Teren - intravilan in suprafata de 504 mp, situat in intravilanul Orașului Dumbrăveni , aflat în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni , fiind înscris in cartea funciara 103587 – Dumbrăveni , Nr. Cad: 103587 , loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu

În prezent, terenul propus pentru a fi vândute nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii ;

Terenul intravilan este liber de sarcini ;

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al Orașului Dumbrăveni ;

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al Orașului Dumbrăveni ;

Motivele de ordin economic, social si financiar care justifica realizarea vânzării:

1. Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri, constând în:
 - venituri din vânzare ;
 - taxa pe teren este aplicabilă terenurilor vândute conform Codului Fiscal, venituri similare impozitului pe teren;

În plus , conform prevederilor OUG 57 / 2019 privind Codul Administrativ , se recomandă atragerea de fonduri proprii , ca venit la Bugetul Local și ca urmare se impune valorificare prin vânzarea terenului intravilan reprezentând CF : Nr. 103587 – Dumbrăveni , Nr. Cad. : 103587 , în suprafață de 504 mp. loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu, prin licitație publică .

Estimăm realizarea următoarelor venituri:

Nr.crt.	Nr. CF	Nr. Cad	Suprafata mp.	Categoria de folosință	Valoarea de inventar	Preț de piață (rapoart de evaluare)
1.	103587	103587	504	Curți Construcții	24.077 lei	24.100 lei rotumjit

La initierea procedurii de stabilire a modului de calcul au fost avute in vedere următoarele criterii:

- Valoarea de piață a bunului care face obiectul vânzării ;
- Analiza pietii imobiliare ;
- Valoarea de piata a terenului este de 24.100 lei rotunjit, stabilite prin Raportul de Evaluare întocmit de Evaluator Autorizat , Raduly Eniko membru titular ANEVAR, specializări EPI și EBM avand legitimația Nr.18850 valabilă 2025,, tel:0749871331 Elemente tehnice ce vizeaza bunul propus spre vanzare
- Stabilirea în contractul de vânzare cumparare a interdicției de vânzare a terenului înainte de termenul de 5 ani
- Imobilul se află amplasat conform PUG al Orașului Dumbrăveni , loc. Dumbrăveni aprobat prin HCL 103 (prelungire) 2010 și HCL 91 (prelungire) 2015 și HCL 115 (prelungire) 2018 HCL 10 (prelungire) 2024 în zona Dumbrăveni – amplasamentul, zonă rezidențială;
- Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General privind incadrarea obiectului vanzarii in infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz: nu e cazul;
- Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul vanzarii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al

autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/custode: nu e cazul ;

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație: va fi licitație publică

Date referitoare la procedura de vânzare

- Garanția de participare ce va fi depusă este în valoare de 5 % din prețul de pornire al licitației , pentru imobilul teren -intravilan ;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Termenele previzibile pentru realizarea vânzării

1. Lansarea anunțului publicitar cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul de licitație va fi publicat pe site-ul instituției, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală precum și în Monitorul Oficial , partea a VI-a ;
2. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens . Aceasta se poate procura de la sediul Primăriei ;
3. Data limită de depunere a ofertelor: este de cel puțin 20 de zile calendaristice, de la data trimiterii spre publicare a anunțului de licitație și se depune la registratura Primăriei Orașului Dumbrăveni. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii ;
4. Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni (sala de ședințe etajul 1), în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație ;
5. Comunicarea rezultatului licitației : Conform Art.341 alin.(23) "Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora" ;
6. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de la pct.5 ;

Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil



Întocmit ,

Compartiment Cadastru-Informatică

Ing. Popa Teodor Sorin



Președinte de Ședință,

Dózsa Béla Levente



Contrasemnează Secretar General,

Aldea Ioana Georgeta



Consilier Juridic,

Menchiu Ana - Denisa



HOTARAREA nr. 106 din 28.10.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbraveni nr. CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp situat pe str. Tudor Vladimirescu nr. 56 în Dumbrăveni, jud. Sibiu

Consiliul Local al Orasului Dumbraveni, Judetul Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2025; Analizând raportul de specialitate al Compartimentului Cadastru Informatică din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni nr.10521/14.10.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbraveni nr. CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp situat pe str. Tudor Vladimirescu nr. 56 în Dumbrăveni, jud. Sibiu;

Având în vedere referatul de aprobare nr.112/15.10.2025 al proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbraveni nr. CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp situat pe str. Tudor Vladimirescu nr. 56 în Dumbrăveni, jud. Sibiu;

Văzând avizele Comisiilor nr.1 și 2 a Consiliului Local Dumbrăveni;

În conformitate cu prevederile art. 354-355 și art.363 coroborat cu prevederile art.317 și art.338 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 129 alin.2 lit.c , alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) , art.196 alin.1, lit. a și art.197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan, aflat în proprietatea privată a Orasului Dumbraveni nr. CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp situat pe str. Tudor Vladimirescu nr. 56 în Dumbrăveni, jud. Sibiu.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Raduly Eniko, pentru imobilul teren și construcție identificat prin CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 aparținând domeniului privat al Orașului Dumbrăveni, Județul Sibiu, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează :

- Valoarea de piață : 107.000 lei
- Valoarea de inventar a imobilului mai sus identificat: 107.275 lei
- Pretul minim de vânzare = 107.275 lei
- Cheltuieli cu raportul de evaluare: 850 lei

Art.3 Se aproba Caietul de sarcini, Fisa de date, Contractul cadru, Studiul de oportunitate, conform Anexelor nr. 2, 3, 4 și 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aproba pretul de pornire a licitației publice pentru imobilul identificat la art. 2 al prezentei hotărâri în cuantum de 107.275 lei la care se adaugă contravaloarea raportului de evaluare în sumă de 850 lei.

Art.5 Se împuternicește Primarul Orasului Dumbraveni să semneze pentru și în numele Orasului Dumbrăveni, contractul de vânzare cumpărare în forma autentică la Biroul Notarului Public.

Art.6 Cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărate sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.7 Primarul Orasului Dumbraveni prin compartimentele din subordinea sa va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Adoptată în Dumbrăveni, la data de 28.10.2025.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ ,
Dózsa Béla Levente



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Aldea Ioana-Georgeta

Anexa nr. 1 la HCL 106/28.10.2025

Orașul Dumbrăveni
PRIMĂRIA
Nr. 10461
ziua 14. luna 10 anul 2025
Dosar nr.

13.10.2025
Consiliul Local
Contabil HCL

RAPORT DE EVALUARE

-privind estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare-

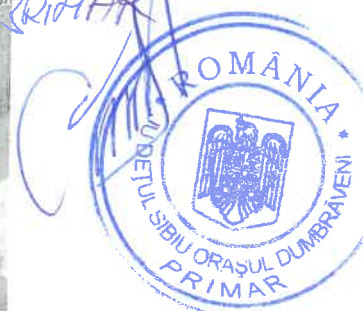
Tip proprietate: teren cu construcție aferentă

Adresa: Loc. Dumbrăveni, nr. FN, jud. Sibiu

CF: 106700/Dumbrăveni



APROBAT
PRIMAR



Proprietar: Primăria Orașului Dumbrăveni (domeniul privat)

Client: Primăria Orașului Dumbrăveni

Utilizator: Primăria Orașului Dumbrăveni

Data raportului: 25.09.2025

Data evaluării: 25.09.2025

Evaluator: Raduly Enikő – evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializările EPI și EBM, nr. legitimație: 18850

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOZSA BEATA - LEVENTE



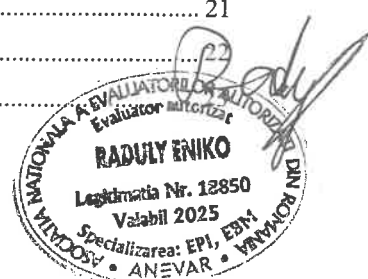
CONTRASEMNEA ȘI
SECRETAR GENERAL
ALDEA JOANA - GEORGETA



Raport de evaluare

Cuprins

1.	Introducere	4
1.1.	Sinteza raportului.....	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	4
2.	Termeni de referință a evaluării	5
2.1.	Identificarea și competența evaluatorului	5
2.2.	Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	6
2.3.	Scopul și utilizarea desemnată.....	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5.	Tipul valorii	6
2.6.	Moneda evaluării	7
2.7.	Data evaluării	7
2.8.	Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări	7
2.9.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
2.10.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.11.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.12.	Declarația conformității cu SEV	10
2.13.	Tipul raportului.....	10
2.14.	Specialiști	10
2.15.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță.....	10
2.16.	Abordarea în evaluare și raționamentul	10
2.17.	Valoarea obținută.....	11
2.18.	Responsabilitatea față de terți	11
3.	Prezentarea datelor	11
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2.	Descrierea situației juridice	12
3.3.	Descrierea și analiza terenului și amplasamentului	13
3.4.	Descrierea clădirilor și amenajărilor.....	13
3.5.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	14
4.	Analiza pieței imobiliare	14
4.1.	Analiza cererii	14
4.2.	Analiza ofertei	16
4.3.	Analiza echilibrului pieței	16
5.	Analiza celei mai bune utilizări	16
5.1.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber	17
5.2.	Analiza celei mai bune utilizări a proprietății considerată a fi construită	17
6.	Evaluarea proprietății	18
6.1.	Estimarea valorii terenului.....	18
6.1.1.	Metoda comparației directe	18
6.2.	Abordarea prin cost	20
7.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii	21
	Anexe	



Data: 25.09.2025

Către,

Primăria Oraşului Dumbrăveni

Vă înaintez prin prezent raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră, în scopul estimării valorii de piaţă în vederea informării, pentru proprietatea imobiliară:

-Teren intravilan cu construcţie aferentă (C3 - atelier), situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, judeţul Sibiu. Proprietate imobiliară, compusă dintr-un teren şi construcţia aferentă, aflată în proprietatea Primăriei Oraşului Dumbrăveni (Domeniul Privat), conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 106700/Dumbrăveni(anexat la prezentul raport).

Bunul evaluat este o proprietate imobiliară cu destinaţie administrativ şi social cultural compusă dintr-un teren şi construcţia aferentă.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietăţii imobiliare (teren intravilan şi construcţie aferentă), exercitate de Primăria Oraşului Dumbrăveni, conform extrasului de Carte Funciară nr. 106700/Dumbrăveni.

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare identificat mai sus.

La realizarea raportului s-au avut în vedere cerinţele din standardele şi metodologia de lucru recomandat de către ANEVAR.

Declar că inspecţia proprietăţii şi toate analizele, respectiv investigaţiile necesare pentru întocmirea prezentului raport au fost realizate de mine, membru titular ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii a fost aplicată o singură abordare (din cele utilizabile în cadrul evaluării), respectiv abordarea prin cost. Pentru aplicarea abordării prin venit existând limitări din cauza stării proprietăţii (nefiind oportun în totalitate pentru închiriere, doar după o investiţie de reparaţii capitale).

Astfel în cazul evaluării proprietăţii imobiliare s-a obţinut următoarea valoare: 21 100 euro (107 000 lei) prin abordarea prin cost.

În urma analizării datelor şi a aplicării abordărilor adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare, la data evaluării (25.09.2025), este de 21 100 euro (adică 107 000 lei).

Prezenta adresă este însoţită de un raport de evaluare, realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piaţă la data de 25.09.2025 a proprietăţii imobiliare.

Cu stimă,

Raduly Enikő

Evaluator autorizat (specializările EPI şi EBM)

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 18850



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării:	teren intravilan cu construcție aferentă (atelier C3) , situat în localitatea Dumbrăveni, nr. FN, județul Sibiu. Proprietate imobiliară, compusă dintr-un teren și construcția aferentă, aflată în proprietatea Primăriei Orașului Dumbrăveni (Domeniul Privat), conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 106700/Dumbrăveni (anexat la prezentul raport)
Client și utilizator desemnat:	Primăria Orașului Dumbrăveni
Proprietar:	Primăria Orașului Dumbrăveni
Evaluator:	Raduly Enikő, evaluator autorizat (specializările EPI și EBM), membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18850
Scopul evaluării:	informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren intravilan curți construcții cu construcția aferentă) evaluate
Tipul valorii:	valoare de piață
Cea mai bună utilizare a proprietății:	proprietate imobiliară utilizabilă în scop nerezidențial (comercial/administrativ)
Standardele de evaluare:	Standardele de evaluare a bunurilor 2025
Data evaluării:	25.09.2025
Data inspecției:	25.09.2025
Curs de schimb valutar:	5,0754 lei/euro
Valoarea recomandată:	Având în vedere scopul evaluării, rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor, relevanța acestora, informațiile de pe piață, caracteristicile proprietății imobiliare, precum și celelalte aspecte menționate în raport, opinia evaluatorului este că valoarea de piață pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin cost. Valoarea obținută prin această metodă este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente; de exemplu față de abordarea prin venit, care nu a putut fi aplicată, din cauza stării imobilului (parțial necesită reparații capitale). Luând în considerare cele menționate anterior, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este de : 21 100 Euro (adică 107 000 lei)

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare cu destinație nerezidențială, compusă din teren și construcție aferentă, situată în localitatea Dumbrăveni, nr.FN, județul Sibiu; certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:



Raport de evaluare

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- la data raportului, subsemnata este membră titulară și a urmat cursuri de formare profesională continuă pentru a menține cunoștințele în domeniul evaluării bunurilor;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 25.09.2025, este estimată la:

21 100 Euro (adică 107 000 lei)

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 25.09.2025

Semnătura

Raduly Enikő



2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de Raduly I Enikő Persoană Fizică Autorizată (cu sediul în comuna Gălești, sat Sânvăsii, nr.51, județul Mureș), prin membrul titular ANEVAR Raduly Enikő, evaluator autorizat (cu specializările: evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile) având ca număr de legitimație: 18850, valabil în anul 2025. Datele de contact al evaluatorului sunt: nr. telefon 0749 871 331 și adresa de e-mail: enikotorok@yahoo.com.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

Raport de evaluare

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiat asigurare de răspundere profesională, fiind vorba despre un membru titular al ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Primăria Orașului Dumbrăveni, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a proprietăților imobiliare (compusă din teren și construcția aferentă) situată în localitatea Dumbrăveni, nr.FN (CF: 106700/Dumbrăveni), jud. Sibiu.

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluarea, conform cerințelor transmise de client (care este aceeași cu utilizator desemnat în raportul de față).

2.3. Scopul și utilizarea desemnată

Scopul evaluării este informarea clientului, Primăria Orașului Dumbrăveni, cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan cu construcție aferentă), în vederea vânzării.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la două proprietăți imobiliare cu destinație nerezidențială (administrativ social cultural), compusă din teren și construcție aferentă, situate în localitatea Dumbrăveni, nr.FN, jud. Sibiu.

Proprietatea este dispusă în zona periferică a localității Dumbrăveni, într-o zonă cu mixtă (rezidențială și nerezidențială). Accesul la el făcându-se prin strada Tudor Vladimirescu și strada Crișan, imobilul având atât acces pietonal cât și acces destinat autovehiculelor.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare (teren și construcțiile aferente), conform extrasului de Carte Funciară nr. 106700/Dumbrăveni. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)). Acest drept de proprietate asupra proprietății imobiliare rezultă din extrasul de Carte Funciară cu nr. 106700/Dumbrăveni.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liber de sarcini.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit nici o diferență între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele factice existente la data evaluării.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, teren cu clădire aferentă, așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (în cadrul SEV 102 – Tipuri ale valorii).

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.



Raport de evaluare

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării (25.09.2025) și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

2.6. Moneda evaluării

Raportarea valorii de vânzare în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5,0754 lei/euro.

2.7. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată la data de 25 septembrie 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului de evaluare este: 25 septembrie 2025.

Inspekția bunului evaluat a fost realizat în data de 02 septembrie 2025.

2.8. Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare.

Toate documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul prezent, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Suprafețele utilizate în cadrul raportului pentru realizarea calculelor necesare estimării valorii proprietății, sunt cele menționate în Extrasul de Carte Funciară. De asemenea dreptul de proprietate evaluat este cea identificată prin Extrasul de Carte Funciară.

Specificațiile privind starea imobilului au fost realizate de către evaluator, deoarece la data evaluării nu a existat nici o documentație curentă emisă de o persoană competență cu privire la acest lucru.

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 2 septembrie 2025, de către evaluatorul autorizat Raduly Enikő, în prezența reprezentantului clientului, dl. Popa Sorin.

La data inspekției nu s-au identificat restricții legale privind utilizarea proprietății.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF nr: 106700/Dumbrăveni;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivele de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținut prin convorbirea avută cu reprezentanta beneficiarului;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Proprietarul bunului imobil, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, cataloage, buletinele informative emise de către ANEVAR și IROVAL;
- Suporturi de cursuri publicate de către ANEVAR;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al primăriei Orașului Dumbrăveni;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;



Raport de evaluare

- Informații culese pe baza convorbirilor cu proprietarii/chiriașii proprietăților imobiliare învecinate cu bunul evaluat;
- Site-ul oficial al BNR.

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către reprezentanta beneficiarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către proprietar (Extras de carte Funciară etc.).
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru apariția condiției sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat părțile ascunse ale imobilului, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.



Raport de evaluare

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrag după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

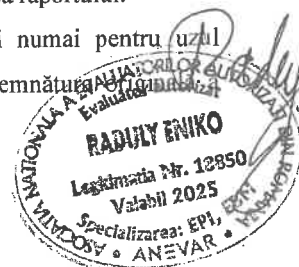
Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind valid doar cu semnătura și ștampila evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.



Raport de evaluare

2.12. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general al evaluării, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Tipuri ale valorii, SEV 103 - Abordări și metode de evaluare și SEV 104 - Informații și date de intrare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 106 - Documentare și raportare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietăți imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

Verificarea raportului de evaluare se face în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2.13. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 - Documentare și raportare.

Raportul de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ).

Scopul evaluării și complexitatea imobilului subiect și cerințele clientului au determinat gradul de detaliere al prezentului raport de evaluare.

Raportul este format din 7 mari capitole și anexele care au fost utilizate la estimarea valorii de piață. Aceste capitole fiind ordonate în așa fel încât să urmeze etapele necesare întocmirii unui raport de evaluare.

2.14. Specialiști

În prezentul raport de evaluare, evaluatorul nu a apelat și nu a avut suport din partea niciunui specialist, indiferent de specializarea acestuia.

2.15. Factori de mediu, sociali și de guvernare

Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.

2.16. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 103 Abordări și metode de evaluare: „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

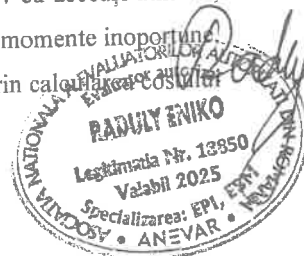
În continuare se vor prezenta pe scurt abordările aplicate, conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025:

Abordarea prin piață (pentru teren)

„Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”

Abordarea prin cost

„Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului



Raport de evaluare

curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații: (a) participanții de pe piață ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect; (b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile; Standardele de evaluare a bunurilor 30 (c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, și/sau (d) activul a fost recent creat sau introdus pe piață și vândut participanților de pe piață, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor utilizate în abordarea prin cost.”

2.17. Valoarea obținută

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan fără construcții) evaluată este următoarea:

- Abordare prin piață: **21 100 euro** (adică 107 000 lei rotunjit).

2.18. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Dumbrăveni se află pe malul râului Târnava Mare, la 20 km distanță de Mediaș, 20 km de Sighișoara și la 77 km de municipiul Sibiu. Din punct de vedere geografic, orașul este situat pe partea stângă a râului Târnava Mare, în regiunea de dealuri mijlocii a Podișului Transilvaniei, mai exact Podișul Târnavelor (43°13' latitudine estică și 42°12' longitudine nordică).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Dumbrăveni se ridică la 6.238 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.388 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (56,54%), cu minorități de romi (23,32%) și maghiari (5,69%), iar pentru 13,67% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (73,73%), cu minorități de reformați (4,86%), penticostali (2,26%) și greco-catolici (1,73%), iar pentru 14,35% nu se cunoaște apartenența confesională.

Suprafața UAT Dumbrăveni este de 5575 hectare, din care 419 hectare sunt în intravilan și 5156 hectare sunt în extravilan.

Orașul Dumbrăveni este străbătut de Drumul Național 14, precum și de drumuri județene. DN14 traversează orașul în partea de sud, pe o distanță relativ mică. Deasemenea, datorită faptului că traficul greu nu traversează orașul, ci doar marginea acestuia prin DN14, acesta poate fi denumit și centura ocolitoare a orașului Dumbrăveni.

Proprietatea imobiliară evaluată, teren și construcțiile aferente, este amplasată într-o zonă cu clădiri utilizate atât în scop nerezidențial cât și rezidențial, în localitatea Dumbrăveni (conform extrasului CF), în zona periferică.



Raport de evaluare

În zonă sunt amplasate preponderent terenuri construite, pe ele fiind edificate clădiri rezidențiale și nerezidențiale. Aspectele pozitive, care caracterizează aria de piață (mai ales zona în care este dispusă proprietatea imobiliară evaluată) sunt: accesibilitatea, posibilitatea de dezvoltare etc. Însă există și aspecte negative, cum ar fi: starea clădirii, accesul printr-o altă proprietate (cu servitute de trecer) etc..

Vecinătățile imediate ale proprietății evaluate sunt proprietăți utilizate în scop rezidențial și nerezidențial.

Distanța față de proprietățile complementare este mică.

Pe baza informațiilor prezentate anterior se poate observa că proprietatea evaluată este amplasată într-o arie favorabilă pentru utilizarea acestuia în scop nerezidențial.

Pe strada la care are acces proprietate există utilități precum: energie electrică, gaz metan, canalizare și apă.

Proprietatea imobiliară evaluată nu este în conformitate cu noile dezvoltări imobiliare existente în zonă de tip industrial, fiind vorba despre un depozit vechi.

Impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2025.

Populația din zonă este variată din punct de vedere al vârstei. Se poate însă observa o tendință constantă a persoanelor cu vârstă medie între 30-50 de ani, care optează pentru înființarea unor afaceri de tip industrial sau continuarea unor activități deja pornite în localitățile învecinate cu orașul Mediaș sau Sighișoara.

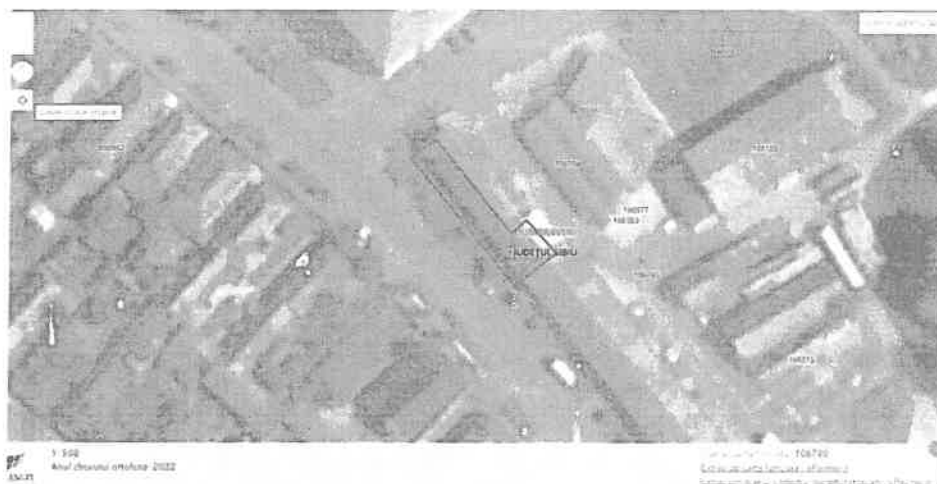
Este important de menționa că proprietatea imobiliară evaluată are ca cea mai bună utilizarea una nerezidențială (industrială), astfel piața specifică a bunului este cea a proprietăților nerezidențiale din zonă.

În zona în care proprietatea este amplasată mai există câteva proprietăți cu destinație asemănătoare.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscris în Cartea Funciară cu nr: 106700/Dumbrăveni, având ca și proprietar pe Primăria Orașului Dumbrăveni (Domeniul Privat).

Pe baza numărului cadastral s-a putut identifica proprietatea și prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.



În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform Extrasului de Carte Funciară prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La data inspecției și studierii documentației puse la dispoziția evaluatorului nu a fost găsită o neconcordanță între situația scriptică și faptică existentă.

Raport de evaluare

În prezent proprietatea este utilizată în scop nerezidențial .

3.3. Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un teren intravilan, compus dintr-o singură parcelă cu destinație de curți construite, în suprafață de 240 mp (conform Extrasului de Carte Funciară), având o formă regulată. Terenul este situat în zona periferică a localității Dumbrăveni, la intersecția străzilor Tudor Vladimirescu și Crișan.

Proprietatea se învecinează cu alte terenuri intravilane construite.

Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada Crișan (printr-o altă proprietate, cu servitute de trecere), dar și prin strada Tudor Vladimirescu (cu acces direct), străzi cu circulație în ambele sensuri, cu câte o bandă pe sens. Străzile au îmbrăcăminte asfaltică.

Strada la care are acces proprietatea este sistematizat superior, existând utilități precum: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, internet și TV cablu.

Terenul are deschidere directă la stradă.

Pe baza analizei realizate se poate preciza că poate exista o cerere sau o utilitate mai favorabilă în cazul comasării cu loturi adiacente, acest lucru nefiind posibilă nici fizic (fără costuri suplimentare) la momentul evaluării.

Amplasamentul este neîmprejmuit la date evaluării (limita efektivă fiind pereții clădirii care este construit pe el).

Forma terenului se poate asimila cu un dreptunghi.

Trăsătura de relief a terenului este plană, fără denivelări.

Printre caracteristicile juridice ale terenului putem enumera că: este înscris în Cartea Funciară cu numărul: 106700/Dumbrăveni, nr. cad: 106700, având ca și proprietar pe Primăria Orașului Dumbrăveni (Domeniul Privat) și este liber de sarcini.

Proprietatea imobiliară este amplasată în zona periferie, formată din clădiri cu regim de înălțime diferite.

La data evaluării proprietatea nu necesită amenajări peisagistice suplimentare.

Legat de caracteristicile economice ale terenului evaluat putem menționa că: pe proprietate sunt admise serviciile comerciale/administrative/industriale, iar prin analiza pieței se poate observa, că această utilizare este și oportună.

În concluzie putem specifica faptul că amplasamentul este folosit în mod util prin construcțiile existente pe el, ele fiind adaptate formei, dimensiunii acesteia. De asemenea putem menționa că nu există restricții de natură publică sau privată încălcate prin folosirea terenului.

3.4. Descrierea clădirilor și amenajărilor

Clădire atelier-C3

Suprafața construită este de 240 mp.

Clădirea este utilizată în scop nerezidențial.

Imobilul a fost pus în funcțiune aproximativ în anul 1958.

Clădirea are regim de înălțime: parter.

Fundația este continuă, din beton. Structura de rezistență este realizată din beton și răcarmidă. Clădirea are o structură închisă prin zidărie portantă de cărămidă. Acoperișul este de tip șarpantă. Învelitoarea este tip țiglă ceramică.

Finisaje interioare: pardoseli din beton, placat parțial cu gresie, zugrăveli simple și lavabilă, vopsea de ulei, placaj faianță parțial.



Raport de evaluare

Finisaje exterioare: tencuială drișcuită, zugrăveli simple de exterior, tâmplărie din lemn și PVC.

Utilități. alimentare cu energie electrică pentru iluminat, apă, canalizare.

Starea clădirii este parțial bună și parțial satisfăcătoare. O parte din ea fiind renovată și modernizată de către chiriaș, din surse proprii (vezi pozele atașate).

3.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul.

4. Analiza pieței imobiliare

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost localizată și prezentată anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare nerezidențiale tip teren și construcție aferentă situate în zona mediană sau periferică a localității Dumbrăveni.

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip nerezidențial. Acest tip de utilizare a fost confirmat și de analiza celei mai bune utilizări (prin efectuarea celor patru teste: permisibilitatea legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și profitabilitate maximă).

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele mai recunoscute ar fi: posibilitățile de acces, utilitățile existente în zonă, vecinătățile. De asemenea este un avantaj și faptul că există un drept absolut asupra ei, care poate fi transmis integral în cazul unei tranzacții, fără sarcini pe el.

Un alt aspect care trebuie luat în considerare în cadrul analizei pieței pe care ar activa proprietatea subiect este cea mai bună utilizare a acesteia, și utilizările alternative. În cazul prezent însă se poate spune că utilizarea alternativă nu ar aduce un profit mai mare decât investițiile necesare pentru reamneajări.

Proprietatea subiect este amplasată în zona periferică a localității Dumbrăveni. Astfel putem spune că aria de piață și aria competitivă este zona mediană și periferică al orașului Dumbrăveni și zona mediană a localităților din zonă cu rang similar.

Delimitarea estimativă a ariei de piață din care face parte proprietatea evaluată se poate face prin identificarea unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare, care au de asemenea facilități asemănătoare ca și acces, distanța (și timpul de parcurgere) față de punctele de interes din cadrul localității, vecinătăți etc.

Analistii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una mai puțin activă în anul 2025, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți nerezidențiale; dar în număr foarte redus.

4.1. Analiza cererii

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

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietatea imobiliară compusă dintr-un teren și construcție aferentă, utilizabile în scop administrativ sau comercial, situate în zona



Raport de evaluare

mediană și periferică a localității Dumbrăveni. De asemenea se va avea în vedere și vecinătățile, dar și alți factori externi existenți (accesibilitatea punctelor de interes din cadrul localității etc.).

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților nerezidențiale este populația existentă pe aria de piață. Se poate preciza pe baza studiilor efectuate-că, cererea pentru proprietăți asemănătoare celui evaluat este manifestat de către populația activă din cadrul localității (dar nu numai), mai ales de populația ocupată, oameni de afaceri.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de proprietăți imobiliare utilizabile în scop nerezidențial; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

1. Populația cu domiciliul stabil pe raza orașului: categoria de vârstă 40-50 de ani, care are dorința de a porni o activitate economică (care este o categorie potențială dar datorită veniturilor relativ mici și prețului ridicat al creditelor, tranzacțiile la care participă este deocamdată sub nivelul normal acestei categorii de proprietăți); categoria oamenilor de afaceri de succes (care este și ea relativ restrânsă însă prezintă categoria cea mai vizată pentru aceste tranzacții imobiliare și dețin ponderea în statistica acestor tranzacții);
2. Populația din afara localității care dorește să activeze pe piața economică din localitate este relativ mare;
3. Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe; însă influențând semnificativ doar chiriile în momentul actual.

Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani se profilează tot mai clar o orientare înspre proprietățile situate în zone nerezidențiale cu accesibilitate avantajoasă spre alte unități de interes public, proprietăți ce pot asigura un spațiu de parcare, depozitare, extindere etc.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților nerezidențiale este nivelul impozitelor din localitate. În orașul Dumbrăveni impozitele pe proprietățile nerezidențiale sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2025. Se poate preciza faptul că creșterea impozitului pe proprietate generează o diminuare a cererii manifestate, iar scăderea impozitului duce la o creștere a cererii; acest fenomen având influență destul de ridicată asupra cererii manifestate de persoanele care doresc să achiziționeze o proprietate asemănătoare celui evaluat.

Nivelul cererii este de asemenea influențată de nivelul raportului dintre spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași, care în prezent în localitatea Dumbrăveni are o tendință mai ridicată în cea ce privește spațiile ocupate de proprietari. Astfel se poate observa o cerere mai ridicată pe termen lung pentru achiziția unei proprietăți imobiliare, decât pentru o închiriere a unei astfel de proprietăți; acest fenomen manifestându-se și pe termen scurt.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor în zonă și accesibilitatea punctelor de interes din oraș de la proprietatea imobiliară, vecinătățile, suprafața mare a imobilului.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ scăzut atât pe termen lung cât și pe termen scurt, acest lucru fiind determinat de caracteristicile localității în care este amplasat imobilul.

Pentru proprietăți asemănătoare există o dorință din partea cumpărătorilor care tind spre nevoia de a achiziționa proprietăți imobiliare în zona mediană/periferică a orașului, cu accesibilitate facilă, în scopul utilizării lor în scop nerezidențial, însă puterea efectivă de cumpărare este mai scăzută.

Pe baza analizei cererilor existente pe piață se poate observa o cerere relativ constantă, dar nu înaltă, în cazul proprietăților rezidențiale.



Raport de evaluare

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul utilizării ei nerezidențiale. Iar dacă ar fi expus spre închiriere, aceasta ar atrage persoane care vor să întemeieze o afacere nouă, sau care vor să aibă un sediu în apropierea instituțiilor de interes public din oraș.

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de proprietăți imobiliare (teren și clădire utilizabilă în scop comercial sau administrativ,) nerezidențiale dispuse în zonele mediane sau periferice sunt relativ puține (dacă ne raportăm la piața din zonă). Astfel în zona proprietății imobiliare subiect oferta de vânzare este foarte mică, fiind la un nivel aproape similar cu cererile existente, fapt ce a dus la o ușoară creștere a prețurilor.

La data evaluării nu a putut fi obținută nici o informație privind tranzacții cu date concrete efectuate în aria de piață.

În privința analizei ofertelor de închiriere a terenurilor în aria de piață a proprietății imobiliare evaluate, se poate observa că acestea sunt foarte rare.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din zona mediană și periferică a orașului Dumbrăveni, putem concluziona că există o cantitate foarte mică de ofertă în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este asemănătoare comparativ cu cererea existentă pe piață pentru proprietăți imobiliare de acest tip, astfel se înregistrează un echilibru.

Având în vedere faptul că cererea este similară cu oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a în echilibru, care însă are tendința de a avantaja cumpărătorul.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită destul de lent de piață, deoarece ofertele sunt puține, însă cererea este la rândul lui foarte mică.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispusă să îl ofere.”

Astfel putem spune că valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de



Raport de evaluare

2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permis legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;
3. Fezabilitate financiară;
4. Profitabilitate maximă (utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber

În cazul prezent se pot lua în considerare două posibilități, și anume: utilizarea terenului, considerat liber, ca și teren construibil în scop rezidențial; ca și teren construibil în scop nerezidențial (identic cu utilizarea prezentă a terenului), rezidențial sau ca și teren liber (neconstruit). Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate, în scop nerezidențiale, rezidențial sau liber. Ca urmare în cele ce urmează se va lua în considerare testarea proprietății în cazul folosirii ca și teren intravilan construibil în scop nerezidențial sau teren liber.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopul edificării pe el a unei clădiri nerezidențiale, rezidențiale sau folosirii ca și teren liber.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și teren intravilan utilizat în scop nerezidențial, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, însă nu și varianta de a fi utilizată ca și teren liber sau teren construit în scop rezidențial.

În final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea terenului în vederea construirii pe el a unor spații nerezidențiale se poate preciza, că profitabilitatea va putea atinge un nivel maxim, deoarece vorbim despre un teren amplasat într-o zonă mixtă.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este de teren construibil în scop nerezidențial, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de teren intravilan utilizat în scop nerezidențial, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop (neexistând utilizare interimară).

5.2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății considerată a fi construită

În cazul prezent se pot lua în considerare trei posibilități, și anume: păstrarea amenajării existente, transformarea amenajărilor (renovare sau modificare) și demolarea amenajărilor și redenumirea terenului. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.



Raport de evaluare

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate, în toate cele trei posibilități enumerate anterior.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea acesteia în modul de utilizare prezent, într-un alt mod (după o transformare) sau demolarea acestuia pentru a redezvolta terenul.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și proprietate nerezidențială, pe baza analizei de piață și a investițiilor se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, la fel și varianta ca aceasta să fie reamenajată tot cu destinație nerezidențială.

În final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea proprietății după o transformare a amenajărilor în vederea utilizării în continuare ca și proprietate nerezidențială (indiferent dacă vorbim despre o conversie sau despre renovare sau modificare), putem spune că profitabilitatea nu va putea atinge un nivel maxim. Iar dacă proprietatea construită ar fi modificată prin realizarea unui nivel în plus, probabil va atrage un cost suplimentar de întreținere. Astfel în cazul continuării utilizării prezente, această proprietate are o posibilitate mai ridicată de a atinge o profitabilitate maximă.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea în scop nerezidențial, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de proprietate imobiliară utilizabilă în scop nerezidențial, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop (neexistând utilizare interimară).

Cea mai bună utilizare a prezentei proprietăți va atrage de pe piață participanții cu venituri peste medii, care doresc să dețină un astfel de bun în scopul utilizării în scopuri proprii sau în vederea obținerii unor venituri (prin închiriere).

6. Evaluarea proprietății

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se vor utiliza metode din cadrul celor două abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (pentru terenuri);
- abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.

În continuare se va prezenta mai pe larg fiecare abordare și metoda aferentă de evaluare, care a fost utilizată de către evaluator în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

6.1. Estimarea valorii terenului

6.1.1. Metoda comparației directe

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă.

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



Raport de evaluare

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informații privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparații sunt luate în considerare asemănări și deosebiri dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare unitate, compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport. Astfel în cadrul analizei pieței imobiliare s-au identificat atât aspecte privind cererea pentru terenuri asemănătoare cu cel supus evaluării, cât și ofertele pentru terenuri care au caracteristici similare cu terenul subiect.

Informațiile obținute de pe piață au fost verificate prin convorbiri telefonice, astfel s-a ajuns la 3 comparabile utilizabile în cadrul acestei metode, acestea fiind considerate cele mai credibile și cu o similaritate ridicată cu terenul supus evaluării.

A treia etapă (alegerea unor unități de comparație relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezent se consideră că, unitatea adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

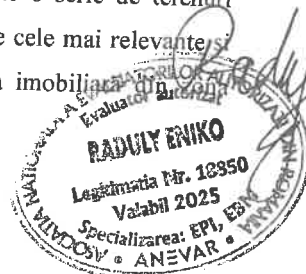
În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duce la formarea unei concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza *cele mai bune utilizări* a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop rezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin ajustări cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de venit), cât și prin ajustări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din județul Sibiu, Mureș, ziarele locale și de publicațiile centrale care prezintă prețuri ale terenurilor oferite și tranzacționate în județul Sibiu, Mureș.

Comparabilele pentru estimarea valorii de piață a terenul considerat a fii liber au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare oferate (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de terenuri comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Astfel s-au selectat 3 comparabile de pe piața imobiliară în orașul



Raport de evaluare

localității Dumbrăveni. Toate cele trei comparabile sunt oferte de vânzare, deoarece la data evaluării nu a putut fi identificat nici o tranzacție recentă similară.

Pe baza discuțiilor telefonice efectuate cu vânzătorii proprietăților ofertate se poate preciza faptul că proprietățile sunt reale, iar informațiile prezentate scriptic sunt identice cu cele existente faptic.

În urma parcurgerii etapelor mai sus menționate (vezi fișele de calcul anexate), evaluatorul estimează că valoarea de piață a terenului este de: vezi fișele de calcul anexate.

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Astfel putem spune că prin abordarea prin cost efectiv se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale: teren și construcție. Această defalcare este numai una teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Această abordare, la fel ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de pe piață; în cazul prezent fiind vorba despre compararea costurilor de înlocuire sau reconstrucție a clădirilor.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

În raportul prezent se poate aplica abordarea prin cost, deoarece chiar dacă proprietatea imobiliară subiect are în componența sa o clădire veche, există date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei care au afectat casa de locuit.

Pentru aplicarea acestei abordări evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Evaluatorul consideră că în cazul prezent se poate folosi costul de înlocuire conform recomandărilor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025. Costul de înlocuire fiind costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale. Astfel se va obține o valoare a proprietății care nu mai reflecta depreciere funcțională, cum ar fi supradimensionarea.

Etaple estimării valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin cost sunt următoarele:

1. Estimarea valorii de piață a terenului/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa. Această etapă fiind deja parcursă într-un capitol anterior al raportului de evaluare prezent.
2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Tipului de cost adecvat în cazul de față fiind costul de înlocuire (selectarea acestui tip de cost este argumentată mai înainte).
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădiri, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.



Raport de evaluare

5. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru obținerea costului de nou al construcției
6. Estimarea deprecierei cumulate a clădirii (acest lucru se poate realiza și în mod defalcat pe fiecare categorie de depreciere: fizică, funcțională și exterioară).
7. Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirii, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire net.
8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net a clădirii amplasate pe teren.

În urma parcurgerii acestor etape se va ajunge la valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În acest raport de evaluare se va utiliza metoda comparației unitare, iar deprecierea se va estima cu metoda segregată, amploarea acestora se vor cuantifica separat pe fiecare categorie pentru calculul sumei totale deductibile din costul de nou.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile, în cazul prezent se va utiliza catalogul editat de IROVAL în anul 2016, privind „Costuri de reconstruire –costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” ajustat cu indicii aferente pentru anii 2024-2025. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Deprecierile care pot afecta o construcție sunt următoarele:

- Deprecierea (uzura) fizică, care poate fi recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă (elemente cu viață scurtă sau elemente cu viață lungă);
- Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi: recuperabilă sau nerecuperabilă; și
- Deprecierea externă (economică).

Conceptul de depreciere, din accepțiunea evaluării nu trebuie confundat cu conceptul contabil de amortizare.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare (teren și construcție aferentă) prin abordarea prin cost este de: vezi fișele de calcul anexate

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.

Prin abordarea utilizată a fost obținută (estimată) următoarea valoare de piață a proprietății subiect:

21 100 Euro (adică 107 000 lei)

Se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt precise și au putut fi verificate și completate în unele cazuri, prin luarea legăturii cu vânzătorul/ofertantul.

Cantitatea de informații a fost suficientă, existând pe piață o cantitate acceptabilă de oferte de proprietăți similare cu cea evaluată, în cazul terenurilor.

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea subiectă trebuie să



Raport de evaluare

țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin cost. Valoarea obținută prin această abordare este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente.

7.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și a informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoare de piață pentru proprietatea imobiliară să fie:

21 100 Euro (adică 107 000 lei)

Referitor la rezultatul obținut se apreciază următoarele:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport;
- alegerea valorii finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piață locală.

Întocmit de:

Raduly Enikő –Membru titular ANEVAR



Raport de evaluare

Anexe

Anexa nr. 1 – EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Meștas

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106700 Dumbraveni

Nr. carte	17213
Zila	06
Luna	07
Anul	2025

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Dumbraveni, Loc. Dumbraveni

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106700	240	Teran improprieuit;

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106700-C1	Jud. Sibiu, UAT Dumbraveni, Loc. Dumbraveni	5 construita la sol: 240 mp; C3: A ELIER ZIDARIE DIN CARAMIDA, CONSTRUCTA IN 1958; CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA-NU; CONSTRUCTIE DOTATA CU LIFT -NU

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15224 / 11/06/2025	
Act Administrativ nr. HOTARAREA 176, din 17/12/2009 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A17.6.4
1/1	
2) ORASUL DUMBRAVENI, domeniu privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106128/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 10608 din 13/03/2024; pozitie transcrisa din CF 106128/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 14781 din 30/06/2023; pozitie transcrisa din CF 105872/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 25886 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 10315/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 15106 din 13/09/2020; pozitie transcrisa din CF 101177/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 8003 din 20/03/2019; pozitie transcrisa din CF 101177/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 1728 din 30/03/2013;	
Act Administrativ nr. HOTARAREA 176, din 17/12/2009 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU; Act Administrativ nr. HCL NR 70, din 17/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI DUMBRAVENI;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1.1
1/1	
3) ORASUL DUMBRAVENI, domeniu privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106128/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 10608 din 13/03/2024; pozitie transcrisa din CF 106128/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 14781 din 30/06/2023; pozitie transcrisa din CF 105872/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 25886 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 10315/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 15106 din 13/09/2020; pozitie transcrisa din CF 101177/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 8003 din 20/03/2019; pozitie transcrisa din CF 101177/Dumbraveni, inscisa prin incheierea nr. 1728 din 30/03/2013;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind deznămbrămintele dreptului de proprietate, dreptul / reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

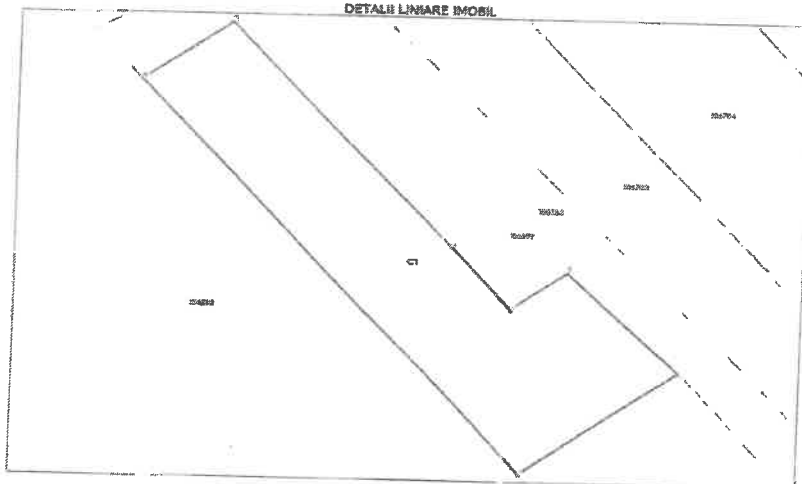
Carte Funciară Nr. 106700 Comuna/Draș/Municipiul: Dumbraveni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teran

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106700	240	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte stereo 75.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cu construcții	DA	240	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106700-C1	construcții administrative și sociale culturale	240	Cu acte	5. construita la sol: 240 mp; C3: A ELIER ZIDARIE DIN CARAMIDA, CONSTRUCTA IN 1958; CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA-NU; CONSTRUCTIE DOTATA CU LIFT -NU

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.928
2	3	3.898
3	4	5.092



Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 106700 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbrăveni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	19.906
5	6	8.085
6	7	32.791
7	1	10.752

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,
 10-07-2025
 Data eliberării,

Asistent Registrator,
 ADRIANA ALDEA

 (parafa și semnătura)

Referent,

 (parafa și semnătura)

Anexa nr. 2 – FIȘE DE CALCUL

Evaluare teren-Abordarea prin piață (metoda comparației directe)

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (m ²)	240	5400	3800	1439
Pret ofertă (euro/mp)		15,00	12,00	5,35
Negociere (Euro/mp)		-2,00	-1,8	-0,25
Pret după negociere		13,00	10,20	5,10
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,00	10,20	5,10
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,00	10,20	5,10
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,00	10,20	5,10
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,00	10,20	5,10
Condiții de piață	Curente	mar. 24	Similar	mar. 24
Ajustare (Euro/mp)		0,65	0,00	0,26
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	5,00%
Pret ajustat		13,65	10,20	5,36
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu	Loc. Daneș, jud. Mureș	Loc. Albești, jud. Mureș	Topa, Jud. Mureș
Ajustare (Euro/mp)		-2,0	-1,5	0,8
Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	15,0%
Pret ajustat		11,60	8,67	6,16
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	240	5400	3800	1439
Ajustare (Euro/mp)		2,3	1,3	0,6
Ajustare (%)		20,0%	15,0%	10,0%
Destinația	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite	intravilan -curți construite
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Amenajări exterioare	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Topografie/relief	plană	plană	plană	plană
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Utilități disponibile	energie electrică, gaz, apă, canalizare-la limită	energie electrică, gaz, apă, canalizare la limită	energie electrică, apă la limită	energie electrică, apă la limită
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,4	0,3
Ajustare (%)		0,0%	5,0%	5,0%
Împrejurări+alte amenajări	neprejudicat (conform situației de la data inspecției)	neîmprejudicat	neîmprejudicat	neîmprejudicat
Ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Deschidere (ml)	33 ml	cca. 100 ml	cca. 50 ml la E60	22ml
Ajustare (Euro/mp)		0,6	-0,9	0,3
Ajustare (%)		5,00%	-10,00%	5,00%
Pret ajustat		14,50	9,54	7,39
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)		1,5	-0,7	2,3
Ajustare totală netă procentuală (%)		15,00%	-5,00%	40,00%
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)		5,60	4,13	2,29
Ajustarea totală brută procentuală (%)		43,06%	40,50%	44,90%

Pentru comparabila B s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ea este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi formulată pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabila B.

Cură valutar: 5,0754 lei/euro

Valoarea de piață a terenului subiect este de: 2.289 €

Propunerea de valoare de piață a terenului subiect este de: 2.290 €

adică 11.617 lei
 adică 11.600 lei

Ajustări aplicate

Drepturile de proprietate transmise au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.



Raport de evaluare

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau la fel în cazul comparabilei B, ca urmare pentru această comparabilă nu s-a aplicat nici o ajustare. Pentru comparabilele A și C s-a aplicat câte o ajustare de +5%, deoarece vorbim de comparabile publicate în anul precedent, iar pe baza analizelor secundare efectuate s-a constatat că prețurile au crescut în medie cu 5% în zonă față de anul precedent.

Ajustarea pentru localizare s-a aplicat în funcție de rangul localității în care sunt amplasate terenurile comparabile, zona în care sunt în cadrul localității și rangul drumului la care au acces. Astfel în urma analizelor efectuate s-a considerat adecvată că trebuie aplicat o ajustare de -15% în cazul comparabilei A și B, și de +15% pentru comparabila C.

Pe baza analizelor secundare, s-a constatat că piața recunoaște o diferență de preț pe mp pentru terenurile cu o suprafață între 240-5400 mp, astfel s-a considerat adecvată aplicarea unor ajustări de +20% pentru comparabila A, iar pentru comparabila B +15% și +10% pentru comparabila C; terenurile cu o suprafață mai mare fiind oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut.

Terenul subiect are destinație similară cu terenurile comparabile, astfel nu este nevoie de aplicarea unor ajustări.

Terenul subiect are acces la o stradă asfaltată, la fel ca și terenurile comparabile, ca urmare nu s-a aplicat nici o ajustare pentru această comparabilă.

În cazul analizei reliefului, terenurile comparabile la fel ca și terenul subiect sunt plane, astfel nu se va aplica nici o ajustare.

În cazul caracteristicii referitoare la utilitățile disponibile, analizând o serie de informații publicate pe internet, s-a ajuns la concluzia că terenurile care nu au acces la toate utilitățile sunt vândute în medie cu un preț mai scăzut cu 5% (în funcție de disponibilitatea utilităților) sau invers (cu cât au acces la utilități mai numeroase sau mai importante au o valoare mai ridicată), ca urmare pentru comparabila B și C se va aplica o ajustare de +5%.

Terenul subiect este neîmprejmuit, la fel ca și terenurile comparabile ca urmare pe baza analizelor de piață secundare s-a constatat că nu este necesară aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

Ajustările pentru deschidere s-au efectuat în funcție de lungimea deschiderii raportat la suprafața totală a terenului și de numărul deschiderilor spre stradă.

Evaluare proprietate imobiliară (teren și construcția aferentă) – Abordarea prin cost

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cant.	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost de nou (lei)
1	Structură	6STR1D6H6	MP	240	2310,8	554.592,00	1,000	1,000	F=CxDxE
	TOTAL COST STRUCTURĂ								554.592,00
	COST DE NOU STRUCTURĂ								554.592,00
	COST / MP (INCLUSIV 21% TVA)								554.592,00
	FINISAJE								2.310,80
1	Finisaje	FINHALA	MP	240	349,30	83.832,00	1,000	1,000	
	COST TOTAL FINISAJ								83.832,00
1	Învelitoare	INVTIG	MP	264	695,8	183.691,20	1,000	1,000	
	COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								183.691,20
	COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE								183.691,20
	COST / MP (INCLUSIV 21% TVA)								267.523,20
	INSTALAȚII FUNCȚIONALE								1.114,68
1	Instalații electrice	ELHALAC	MP	240	154,4	37.056,00	1,000	1,000	
	COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE								37.056,00
1	Instalații sanitare	SAHALAC	MP	240	126,2	30.288,00	1,000	1,000	
	COST DE NOU INSTALAȚII SANITARE								30.288,00
	COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE								30.288,00
	COST DE NOU / MP (INCLUSIV 21% TVA)								67.344,00
	COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 21% TVA)								280,60
	COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)								889.459,20
	COST DE NOU / MP (INCLUSIV 21% TVA)								735.090,25
	COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)								3.706,08
									3.062,88

Nr. Cr.	An real de PIF=	1958	Sdc (mp) =	240,00
	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)
1	Structura	554.592,0	80%	110.918,4
2	Finisaj interior și exterior	83.832,0	80%	16.766,4
3	Învelitori și terase	183.691,2	85%	27.553,7
4	Instalații electrice	37.056,0	85%	5.558,4
5	Instalații sanitare	30.288,0	85%	4.543,2
	Total cost de nou cu 21% TVA (Lei)	889.459,2		165.340,1
	Total cost de nou cu 21% TVA (Lei/mp)	3.706,1		688,9
	Total cost de nou fără TVA (Lei)	735.090,2		136.644,7

Deprecierea fizică a fost estimată pe baza observațiilor efectuate la fața locului cu ocazia inspecției și pe baza ghidului care cuprinde coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P135-99.

Pe baza analizelor efectuate evaluatorul consideră că există deprecieri funcționale și externe estimată la 30% (datorită amplasarea într-o zonă cu dezvoltare redusă, a instalațiilor și finisajelor care nu corespund cu cerințele actuale existente pe piață, lipsei anumitor reparații capitale etc.).

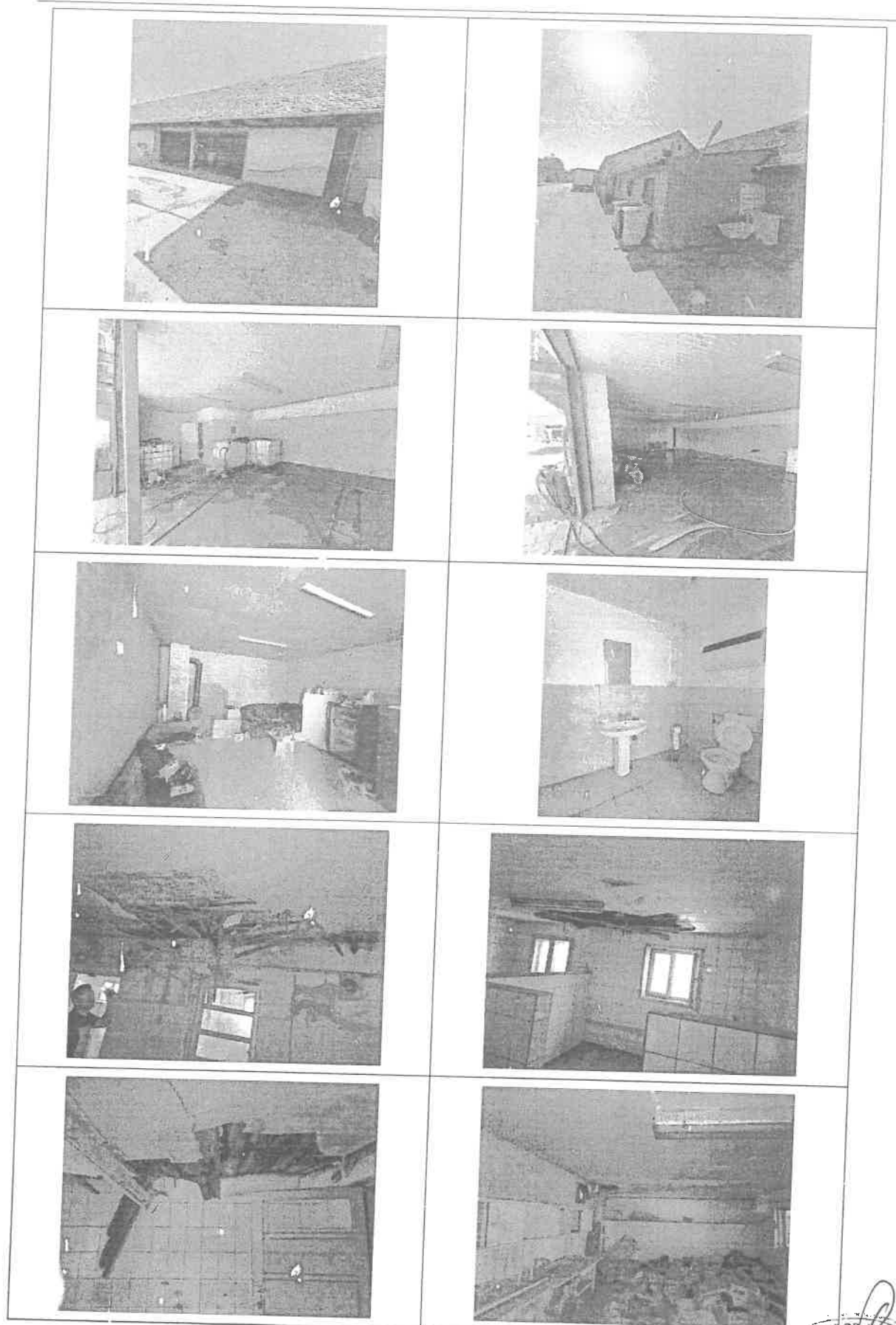
Depreciere funcțională + externă	30%	40.993 lei
Propunere de valoare clădire		95.651 lei
		95.651 lei

Propunere de valoare proprietate imobiliară (teren+clădire)-abordarea prin cost:	21.135 €
	107.268 lei
Propunere de valoare proprietate imobiliară (teren+clădire)-abordarea prin cost (rotunjită):	21.100 €
	107.000 lei

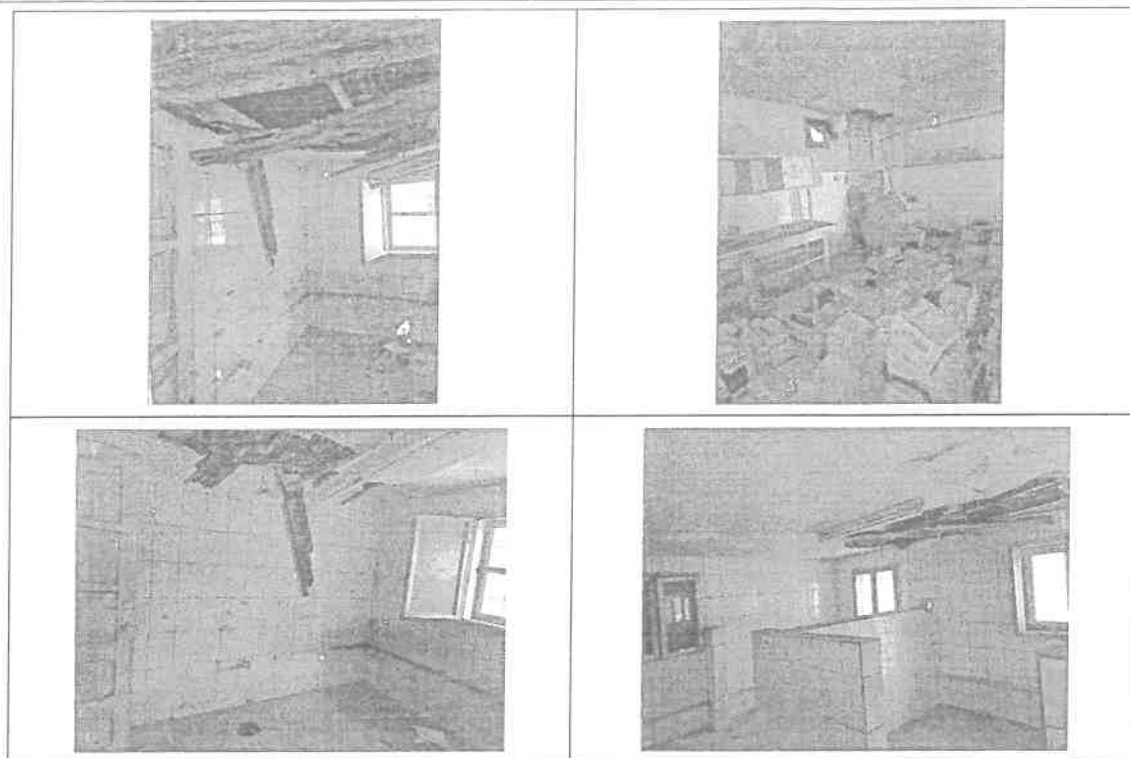
Anexa nr.3 – FOTO PROPRIETATE IMOBILIARĂ



Raport de evaluare



Raport de evaluare



Anexa nr. 4 – OFERTE PENTRU TERENURI SIMILARE

Oferta 1

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/5400mp-teren-intravilan-langa-dracula-danes-ID5hL66.html#744030538a>

5400mp teren intravilan langa Dracula Danes

15 €

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 400 m²

Descriere

Vand 5400mp teren intravilan langa complexul Dracula Danes, drum asfaltat la ambele capete, utilitati in zona, inclus in PUG Comuna Danes, un singur proprietar cu acte in regula.

Vizualizări: 5113

ID: 75114922

RAPORTEAZĂ



Aurel

Membru din 2017



0745 678 312

Oferta 2

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdwxWh.html#744030538a>

Teren intravilan

14 € Prețul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 000 m²

Descriere

Se vinde teren intravilan in comuna Danes, suprafata 2000 m [20*100] se preteaza pt orice tip de constructie, studiu geologic facut, plus proiect de casa complet. Utilitati curent, canalizare, gaz in curs. Terenul se afla dupa calea ferata, inspre Selesu. Prețul este pentru metrul patrat.

Vizualizări: 1852

ID: 199610939

RAPORTEAZĂ



Dorin

Membru din 2017



0751 705 760



Raport de evaluare

Oferta 3

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=652&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN
SIGHISOARA-ALBESTI - Drum european E 60

Pret: 12 euro/mp

Cod intern: T 175

Alte dotari:

De vanzare 3.800 mp teren situat in Albesti, pe partea dreapta dupa hotel Europa, deschidere la drumul european E 60.
Pretul este negociabil!

Alte specificatii:

Pentru vizuare sau a te detalii contacteaza agentia
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0265-48.74.40 Telefon fix.

Oferta 4

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=1619&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN
TOPA - Central

Pret: 7.700 EUR

Cod intern: T 339

Alte dotari:

De vanzare teren intravilan in suprafata de 1439 mp si avand o deschidere la drum de 22 metri fatis existente-curent si apa.

Alte specificatii:

Pentru vizuare sau a te detalii contacteaza agentia
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0265-48.74.40 Telefon fix.

Oferta 5

Sursa: https://www.diva-imobiliare.ro/?mn=oferta&id=1952&&lid=-1&zid=0&sel_tip_tranzactie=1&sel_tip_imobil=14

De vanzare - TEREN
SIGHISOARA-DANES - Hula Danes

Pret: 7 EUR/MP

Cod intern: T 354

Alte dotari:

De vanzare 9800 mp teren intravilan, in zona Hula Danes, avand o deschidere la drum de 140 m.

Alte specificatii:

Pentru vizuare sau a te detalii contacteaza agentia
DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0265-48.74.40 Telefon fix.

Oferta 6

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-intravilanul-comunei-acatari-sat-gaiesti-nr-4-2800-m-IDeERtQ.html#b6ff0e7b1c>

Vand teren in intravilanul comunei Acățari, sat
Găiești nr 4, 2800 m

20 000 €

○ REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.800 m²

Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Acățari, sat Găiești nr 4, 2800 m. Terenul se afla la 15 min de Targu Mures. Ideal casa vacanța, pensiune, proiect european.

Vizualizări: 248

ID: 295607405

RAPORTEAZA

Deea
0719 6718 120

072 506 4564



Raport de evaluare

Oferta 7

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-darlos-800-m2-IDenMG1.html#1756b12d93>

Teren de vanzare in Darlos 800 m2

11 500 €

☒ REACTUALIZEAZA

☐ Persoana fizica ☐ Extravilan / intravilan intravilan ☐ Suprafata utila: 800 m2

Descriere

Teren intravilan 800 m2 la re-vea din Darlos spre Curtea, partea stanga.
Plan cadastral actualizat.
Carte funciara la proprietar.
Teren deschis de la strada 40m.
Racorduri in strada: apa, curent electric si gaz metan.
Canal ape menajere in curs.

Postat la: 10.08.2025

17.08.2025

RAPOUTATA



Vanzator Privat



074 560 55164

Oferta 8

SURSA: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-sat-cund-jud-mures-IDhCXOs.html?reason=extended_search_extended_distance

Vand teren intravilan sat Cund, Jud. Mures

15 € Pretul e negociabil

☒ VREU UN CREDIT POTECIAR

☐ PROMOVEAZA ☒ REACTUALIZEAZA

Persoana fizica ☐ Suprafata utila: 1000 m2 ☐ Extravilan / intravilan intravilan

☒ (P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

se vinde un teren in teren aprox 1000mp 1000mp cu acte in regula in Com. Salina sat Cund, Jud. Mures, pe strada intravilan sat Cund, Jud. Mures, pe strada intravilan sat Cund, Jud. Mures, pe strada intravilan sat Cund, Jud. Mures.
Pentru mai multe detalii suna la numerele: 07***** sau 07*****.

Pret negociabil 15 € din 1000 mp.



Avizat ,
Secretar General ,
Aldea Ioana Georgeta



CAIET DE SARCINI



Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil



privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. CF: 106700-Dumbrăveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vanzarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcție intravilan , având categoria de folosință ” Curți Construcții, având CF : Nr. 106700 – Dumbrăveni , Nr. Cad. : 106700 , în suprafață de 240 mp. Loc. Dumbrăveni, jud.Sibiu

Imobilul se afla in proprietatea privata a Orașului Dumbrăveni , nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

- Orașul Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu nr.6, tel.0269 865 326, fax 0269 866 021
- Vanzarea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.
- Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare. OUG 57/2019 privind Codul Administrativ .Art. 363. Alin (6) și (7)
- Pretul de pornire al licitației este de **107.275 lei** , însoțit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni prin HCL 106/28.10.2025 în urma adresei Nr.10718/21.10.2025 de la Compartiment Financiar – Contabilitate ,Buget Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni.

Licitatia va avea loc la data de **03.12.2025**, ora **11:30**, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str. Mihai Eminescu , nr. 6 , Sala de ședințe , et. 1 .

- Solicitarea clarificarilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu , cu 3 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație .
- Transmiterea răspunsurilor pentru clarificarile solicitate, până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație .
- Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale

documentelor prezentate de catre ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

- Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare și se transmite de catre autoritatea contractanta ofertanților în termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

- Ofertanții trebuie sa raspunda la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

- Documentatia de atribuire se va pune la dispozitia persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioada care sa nu depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea solicitarii.

- Termenul limita de depunere a documentelor de participare la licitatie este cel tarziu cu doua ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str. Mihai Eminescu nr.6, registratura .

- Participanții la licitație , vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 5 % din prețul de pornire al licitației , respective suma de **5.363,75 lei** .

- Documentele de participare la licitatie (caietul de sarcini, fisa de date și formularele) pot fi achiziționate de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6, pretul documentatiei fiind de **100 de lei**.

3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul teren - intravilan, situat în Orașul Dumbrăveni , este evidențiat în CF nr. 106700 – Dumbrăveni , Cad: 106700, Loc. Dumbrăveni ,jud. Sibiu , în suprafață de 207 mp .

4. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA VÂNZĂRII

1. Lansarea anunțului publicitar cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul de licitație va fi publicat pe site-ul instituției, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală precum și în Monitorul Oficial , partea a VI-a ;
2. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens . Aceasta se poate procura de la - Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 ;
3. Data limită de depunere a ofertelor : este de cel puțin 20 de zile calendaristice, de la data trimiterii spre publicare a anunțului de licitație și se depune la registratura Primăriei Orașului Dumbrăveni. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii ;
4. Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni (sala de ședințe , et. 1) , în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație ;
5. Comunicarea rezultatului licitației : Conform Art.341 alin.(23) ”Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora” ;
6. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de la pct. 5 ;

5. MODALITATEA DE PLATĂ

Pretul de pornire al licitației este de **107.275 lei**, însoțit de către Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni prin HCL 106/28.10.2025 în urma adresei Nr.10718/21.10.2025 de la Compartiment Financiar – Contabilitate ,Buget Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni.

Cumpararea se poate face cu plata integrală a pretului de vânzare sau în rate lunare fixe pe o perioadă de maxim 3 ani, cu un avans de minimum 30% din pret.

6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **5 % din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată în** urma adresei Nr.10718/21.10.2025 de la Compartiment Financiar – Contabilitate ,Buget Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni **respectiv 5.363,75 lei**.

7. Garanția se va plăti prin Ordin de plată bancar depus în contul Orașului Dumbrăveni , cod fiscal 4240740 , cont nr. RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș , sau cu scrisoare de garanție bancară, valabilă 45 de zile de la data licitației , cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Orașul Dumbrăveni , Jud. Sibiu .

8. Garanția de participare la licitație se restituie participanților la licitație, după adjudecarea câștigătorului .

7. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației , președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare , condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile . În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă .

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

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza 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.

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

i) 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.

j) Raportul prevăzut la alin.(h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei .
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților .
- Protecția mediului înconjurător .
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat .

Ponderea fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei – 40%
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%
- Protecția mediului înconjurător - 10%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat – 10%

Mod de calcul :

Cel mai mare nivel al ofertei 40%

a) Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acordă punctajul maxim respectiv 40 de puncte .

b) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată punctajul se calculează astfel :

Punctaj valoare ofertată = cu valoarea ofertată/ valoarea maximă ofertată x 40 de puncte

Capacitatea economico-financiară a ofertanților 40%

Cifra de afacerii, certificat fiscal eliberat de ANAF , Certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Dumbrăveni – în cazul persoanelor juridice .

Certificat fiscal eliberat de ANAF, Certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Dumbrăveni - în cazul persoanelor fizice .

Certificat fiscal fără datorii 40 de puncte .

Certificat fiscal cu datorii 0 de puncte.

Protecția mediului înconjurător 10%

Prezentarea documentului de certificare al sistemului ISO 14001 10 puncte

Neprezentarea documentului 0 puncte . (persoane juridice)

Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului , la construirea și pe perioada utilizării construcției maxim 10 puncte (persoane fizice)

Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat 10%

Cumpărătorul să nu înstrăineze terenul și construcția în termen de 5 ani de la încheierea contractului de vânzare cumpărare .maxim 10 puncte

Cumpărătorul să nu înstrăineze terenul și construcția în termen de 0-3 ani de la încheierea contractului de vânzare cumpărare .maxim 5 puncte

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

iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

n) Prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit în urma adresei Nr.10718/21.10.2025 de la Compartiment Financiar – Contabilitate ,Buget Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni înscris prin HCL 106/28.10.2025 și este în sumă de **107.275 lei**.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare .

r) Orașul Dumbrăveni , are dreptul de a anula licitația în următoarele situații :

1) nu au fost depuse minim 2 oferte valabile ;

2) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător ;

• circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație ;

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta ;
- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare ;
- contestația unui ofertant este admisă ;

s) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația ;

8. CALENDARUL LICITAȚIEI

- Lansarea anunțului publicitar: data de **10.11.2025**
- Documentele licitației se pot procura începând cu data de **11.11.2025** de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 .
- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu două ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 , registratură ; data de **03.12.2025** ora **09:30**
- Deschiderea ședinței de licitație va avea loc în data de **03.12.2025**, ora **11:30**, la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr. 6 , sala de ședințe , et. 1.

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice române sau străine, care au depus la sediul organizatorului licitației următoarele :

- cererea de participare
- formularul de ofertă
- documentele de capacitate

9. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

a). Pentru persoanele juridice:

- Dovada achitării documentatiei de atribuire de **100 lei**
- Dovada achitării taxei de participare la licitație de **200 lei** ;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 5% din valoarea imobilului licitat, respectiv **5.363,75 lei**, care se achită cont nr. RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș ;
- Copie după Certificatul de înmatriculare al ofertantului eliberat de către Registrul Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, și certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din localitatea unde își are domiciliul care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local.
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberat de către o bancă comercială română;
- Copie după ultima bilanță contabilă;
- Împuternicire legalizată pentru participare la licitație – dacă este cazul.

b). Pentru persoanele fizice:

- Dovada achitării documentatiei de atribuire de **100 lei**
- Dovada achitării taxei de participare la licitație de **200 lei** ;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 5% din valoarea imobilului licitat, respectiv **5.363,75 lei**, care se achită în contul RO73TREZ5775006XXX002546 deschis la Trezoreria Mediaș ;
- Copie după actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, și certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din localitatea unde își are domiciliul care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local.
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Împuternicire legalizată pentru participare la licitație – dacă este cazul

10. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

11.1 Obligațiile cumpărătorului:

- a) să plătească prețul vânzării în condițiile și termenele stabilite prin prezentul contract;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliara, etc

- c) să își asume plata costurilor privind actualizarea datelor din Cartea Funciara a terenurilor;
- d) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local;
- e) interdicție de vânzare a terenului și construcției înainte de termenul de 5 ani

11. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de către secretarul comisiei de evaluare, prin care se 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.

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

(15) Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(16) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(17) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(21) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(22) Relații suplimentare se pot obține de la Compartimentul Cadastru – Informatică și Casieria - din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni , str.Mihai Eminescu , nr.6 ;

13. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Orașul Dumbrăveni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- contestația unui ofertant este admisă.
- anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Aprobat,
Primar,
Dârloșan Emil



Președinte de Ședință,
Dózsa Béla Leventő



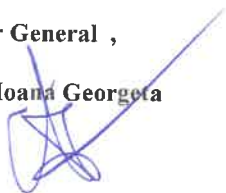
Întocmit,
Compartiment Cadastru-Informatică
Ing. Popa Teodor Sorin

Contrasemnează Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta

Consilier Juridic,
Menchiu Ana - Denisa

ANEXA nr. 3 la HCL 106/28.10.2025

Avizat ,
Secretar General ,
Aldea Ioana Georgeta



Aprobat ,
Primar ,
Dârloșan Emil



FIȘA DE DATE

PRIVIND

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbraveni nr. CF: 106700-Dumbraveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp Loc. Dumbraveni, jud. Sibiu

I. INFORMAȚII GENERALE

I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: ORAȘUL DUMBRĂVENI CUI 4240740		
Adresă: Str. Mihai Eminescu, nr. 6, Dumbrăveni, jud. Sibiu		
Localitate: DUMBRĂVENI	Cod poștal: 555500	Țara: ROMANIA
Persoana de contact: POPA TEODOR SORIN	Telefon: 0269 / 865326 int. 18	
E-mail: office@primariadumbraveni.ro	Fax: 0269/866021	
Adresa/ele de internet (dacă este cazul): www.primariadumbraveni.ro		
Adresa autorității contractante: Str. Mihai Eminescu, nr. 6, Dumbrăveni, jud. Sibiu		

I.b Principala activitate sau activități ale autorității

☐ ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local ☐ agenții naționale ☒ autorități locale ☐ alte instituții guvernate de legea publică ☐ instituție europeană/organizație internațională ☐ altele (specificați) _____	☐ servicii publice centrale ☐ apărare ☐ ordine publică/siguranță națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sănătate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protecție socială ☐ cultură, religie și activ. recreative ☐ educație ☐ activități relevante ☐ energie ☐ apă ☐ poștă ☐ transport ☒ altele - administrație teritorială locală
Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:	
	☒ la adresa mai sus menționată ☐ altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
Data limită de primire a solicitărilor de clarificări - 21.11.2025 Ora limită : 9.00 Adresa : Compartimentul Cadastru-Informatică, str. Mihai Eminescu, nr.6 Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : cu 5 zile înainte de data limită de depunere a documentelor și înscriere la licitație 28.11.2025 Ora limită : 10.00	

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

II. 1 Informații generale privind procedura

II.1.1) Denumire bunului proprietate privată a Orașului Dumbrăveni care se va vinde : -Teren și construcție - intravilan aflate în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni, nr. CF. 106700 Dumbrăveni, nr. Cad.:106700, localitatea Dumbrăveni, Jud. Sibiu, în suprafață de 240 mp
II. 1.2) Preț de pornire a licitației: -Conform adresei de la contabilitate: 107.275 lei

II. 1.3) Taxe: ofertantul va achita următoarele taxe:

- Documentatia de atribuire - 100 lei
- Taxa de participare la licitatie - 200 lei
- Garanția de participare la licitație - 5% din valoarea de pornire a licitației 107.275 respectiv 5.363,75 lei

II.2 Procedura

Licitatie publică deschisă, conform modului de desfășurare descris în Caietul de sarcini

II.3 Cadrul legislativ de referinta:

- În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(1), art.196, lit.(a), art.311, 334-346 și 363 din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ

II.4 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Data organizării licitației privind vânzarea terenului - intravilan, proprietate privată a Orașul Dumbrăveni se face prin anunț public, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului.

Licitatia se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

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

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

g) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza 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.

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

i) 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.

j) Raportul prevăzut la alin.(h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat.

Ponderea fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei – 40%
 - Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%
 - Protecția mediului înconjurător - 10%
 - Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat – 10%
 - În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- l) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- a) Prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit în urma adresei Nr.10718/21.10.2025 de la Compartiment Financiar – Contabilitate ,Buget Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orașului Dumbrăveni înscris prin HCL 106/28.10.2025 și este în sumă de **107.275 lei**.
- b) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.
- c) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.
- d) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare
- e) Orașul Dumbrăveni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:
- 1) nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
 - 2) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător
 - circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
 - ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
 - contestația unui ofertant este admisă.
- f) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația.

II.5 Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se va obține, contra cost, de la Primăria Orașului Dumbrăveni str. Mihai Eminescu , nr. 6, Compartiment Cadastru – Informatică și Casierie ; Pretul documentatiei este de **100 lei**.

II.6 Posibilitatea retragerii ofertelor

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare.

II.7 Deschiderea ofertelor

Ofertele vor fi deschise la data de **03.12.2025 ora 11:30** la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni, str. Mihai Eminescu , nr. 6, Sala de ședințe , et. 1.

Orice ofertant sau împuternicit are dreptul și obligația de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

II.8 Dispozitii generale

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu semnate și după caz ștampilate.

Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere. În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

III.1 Limba de redactare a ofertei - Limba română

III.2 Perioada de valabilitate a ofertei - este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

III.3 Modul de prezentare a ofertelor

Oferta privind cumpărarea terenului și construcției - intravilan situate în Orașul Dumbrăveni, aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. Cf: 106700 - Dumbrăveni , nr. Cad:106700 ,în suprafață de 240 mp , Dumbrăveni, jud. Sibiu, se depune într-un singur exemplar, până cel târziu cu două ore înainte de ora licitației

Ofertantul va depune documentele în mod obligatoriu astfel:

- 2 plicuri dintre care unul cu documentele de calificare solicitate prin Caietul de sarcini și unul cu oferta financiară.

Plicul cu oferta financiară va fi întors împreună cu documentele de calificare în plicul mare pe care se va menționa numele și adresa ofertantului și în mod obligatoriu imobilul pentru care se organizează licitația..

Plicul mare trebuie să fie marcat cu: **LICITAȚIA vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orasului Dumbrăveni nr. CF: 106700-Dumbrăveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu**

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE **03.12.2025, ORA 11:30**

- plicul se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.

Relatii suplimentare se pot obtine de la Primăria Orașului Dumbrăveni str. Mihai Eminescu , nr. 6, Compartiment Cadastru – Informatică și Casierie ;

Aprobat ,

Primar ,

Dârloșan Emil



Întocmit ,

Compartiment Cadastru-Informatică

Ing. Popa Teodor Sorin



Președinte de Ședință,

Dózsa Béla Levente



Contrasemnează Secretar General,

Aldea Ioana Georgeta



Consilier Juridic,

Menchiu Ana - Denisa



Avizat ,

Aprobat ,

Secretar General ,

Primar ,

Aldea Ioana Georgeta

Dârloșan Emil

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren și construcție intravilan ,aflate în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni nr. CF: 106700-Dumbrăveni , Nr. Cad : 106700 în suprafață de 240 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu

Date generale-premisele studiului de oportunitate :

Dreptul de proprietate privată a Orașului Dumbrăveni asupra terenului și construcției - intravilan situate în Dumbrăveni jud. Sibiu a fost înscrise în cartea funciară nr. 106700 Dumbrăveni , Nr Cad :106700 în suprafață de 240 mp Loc. Dumbrăveni, jud. Sibiu , conform încheierii de carte funciară nr. 15224/11.06.2025

Potrivit art.363, alin. (1) și (4), din OUG 57 / 2019 , privind Codul Administrativ, vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Dumbrăveni .

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Întrucât acest teren și construcție - intravilan , având categoria de folosință " Curți Construcții " ,având CF : Nr. 106700 Dumbrăveni , Nr. Cad: 106700 , în suprafață de 240 mp. , este oportun să fie valorificat prin vânzarea lor , care poate atrage venituri la bugetul local al Orașului Dumbrăveni și pentru sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care , să satisfacă cerințele populației .

Primăria împreună cu Consiliul Local al Orașului Dumbrăveni intenționează să vândă imobilul situat în intravilanul Orașului Dumbrăveni , loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu , prin organizarea unei proceduri de licitație publică .

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal , utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al vânzătorului , cât și al cumpărătorului .

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice privind bunul care se propune spre vanzare

I . Elemente juridice și de identificarea bunului care urmează să fie vândut

Teren și construcție - intravilan in suprafata de 240 mp, situat in intravilanul Orașului Dumbrăveni , aflate în proprietatea privată a Orașului Dumbrăveni , fiind înscrise in cartea funciara 106700 – Dumbrăveni , Nr. Cad: 106700 , loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu

În prezent, terenul și construcția propuse pentru a fi vândute nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii ;

Terenul și construcția intravilan sunt libere de sarcini ;

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al Orașului Dumbrăveni ;

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al Orașului Dumbrăveni ;

Motivele de ordin economic, social și financiar care justifică realizarea vânzării:

1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri, constând în:

- venituri din vânzare ;
- taxa pe teren și construcție sunt aplicabile imobilelor vândute conform Codului Fiscal, venituri similare impozitului pe teren și construcție ;

În plus , conform prevederilor OUG 57 / 2019 privind Codul Administrativ , se recomandă atragerea de fonduri proprii , ca venit la Bugetul Local și ca urmare se impune valorificare prin vânzarea terenului și construcției intravilan reprezentând CF : Nr. 106700 – Dumbrăveni , Nr. Cad. : 106700 , în suprafață de 240 mp. loc. Dumbrăveni , Jud. Sibiu, prin licitație publică .

Estimăm realizarea următoarelor venituri:

Nr.crt.	Nr. CF	Nr. Cad	Suprafata mp.	Categoria de folosință	Valoarea de inventar	Preț de piață (raport de evaluare)
1.	106700	106700	240	Curți Construcții	107.275 lei	107.000 lei rotunjit

La inițierea procedurii de stabilire a modului de calcul au fost avute în vedere următoarele criterii:

- Valoarea de piață a bunului care face obiectul vânzării ;
- Analiza pietii imobiliare ;
- Valoarea de piață a terenului și construcției este de 107.000 lei rotunjit, stabilite prin Raportul de Evaluare întocmit de Evaluator Autorizat , Raduly Eniko membru titular ANEVAR, specializări EPI și EBM având legitimația Nr.18850 valabilă 2025,, tel:0749871331 Elemente tehnice ce vizează bunul propus spre vânzare
- Stabilirea în contractul de vânzare cumpărare a interdicției de vânzare a terenului și construcției înainte de termenul de 5 ani .

- Imobilul se află amplasat conform PUG al Orașului Dumbrăveni , loc. Dumbrăveni aprobat prin HCL 103 (prelungire) 2010 și HCL 91 (prelungire) 2015 și HCL 115 (prelungire) 2018 HCL 10 (prelungire) 2024 în zona Dumbrăveni – amplasamentul, zonă rezidențială;

- Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului vânzării în infrastructura sistemului național de apărare, după caz: nu e cazul;

- Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul vânzării îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al

autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/custode: nu e cazul ;

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație: va fi licitație publică

Date referitoare la procedura de vânzare

- Garanția de participare ce va fi depusă este în valoare de 5 % din prețul de pornire al licitației , pentru imobilul teren -intravilan ;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Termenele previzibile pentru realizarea vânzării

1. Lansarea anunțului publicitar cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul de licitație va fi publicat pe site-ul instituției, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală precum și în Monitorul Oficial , partea a VI-a ;
2. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens . Aceasta se poate procura de la sediul Primăriei ;
3. Data limită de depunere a ofertelor: este de cel puțin 20 de zile calendaristice, de la data trimiterii spre publicare a anunțului de licitație și se depune la registratura Primăriei Orașului Dumbrăveni. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii ;
4. Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei Orașului Dumbrăveni (sala de ședințe etajul 1), în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație ;
5. Comunicarea rezultatului licitației : Conform Art.341 alin.(23) "Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora" ;
6. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de la pct.5 ;

Aprobat ,

Primar ,

Dârloșan Emil



Întocmit ,

Compartiment Cadastru-Informatică

Ing. Popa Teodor Sorin

Președinte de Ședință,

Dózsa Béla Levente



Contrasemnează Secretar General,

Aldea Ioana Georgeta

Consilier Juridic,

Menchiu Ana - Denisa

Vizat ,
Secretar General ,
Aldea Ioana Georgeta

Consilier Juridic,
Menchiu Ana -Denisa

APROBAT,
PRIMAR,
Dârloşan Emil

CONTRACT DE VÂNZARE - CADRU



1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

ORAȘULUI DUMBRĂVENI prin Primar – DÂRLOȘAN EMIL , cu sediul jud. Sibiu, Oraș Dumbrăveni, Str. M. Eminescu, nr.6, Jud. Sibiu, tel/fax: 0269 / 865326, cod fiscal 4240740 , cont IBAN RO86TREZ57721390201XXXXX deschis la Trezoreria Mediaș, în **calitate de vânzător**

și

_____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____,
Jud. _____, reprezentata prin administrator - _____, în calitate de cumpărător

au convenit la încheierea prezentului contract

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul prezentului contract de vânzare îl constituie imobilul – teren și construcție intravilan, având CF : Nr. 106700 – Dumbrăveni , Nr. Cad : 106700 , în suprafață de 240 mp. Loc.Dumbrăveni, jud Sibiu.

2.2 Prețul de vânzare este de lei , conform procesului verbal de adjudecare nr. _____.

3. MODALITĂȚI DE PLATĂ A PREȚULUI

4. Cumpararea se poate face cu plata integrala a pretului de vinzare sau in rate lunare fixe pe o perioada de maxim 3 ani, cu un avans de minimum 30% din pret.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Vânzătorul are următoarele obligații :

- a) să predea cumpărătorului imobilul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire ;
- b) să primească prețul vânzării ;
- c) de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare ;
- d) vânzătorul nu răspunde de viciile aparente ;
- e) verificare modalitatilor de îndeplinire a obligatiilor asumate de cumparator ;

4.2. Cumparatorul are următoarele obligatii:

- a) să plătească prețul vânzării în condițiile și termenele stabilite prin prezentul contract;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, etc
- c) să își asume plata costurilor privind actualizarea datelor din Cartea Funciara a terenurilor;
- d) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local;
- e) interdicție de vânzare a terenului și construcției înainte de termenul de 5 ani

6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

5.1 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri, conform legislației în vigoare.

5.2. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi depus spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România, legea aplicabilă fiind legea română .

5.3. Notificările de orice fel cerute sau permise de prezentul contract se vor face în forma scrisă și vor fi expediate prin poșta sau prin fax, la adresa sediului fiecărei părți menționate în prezentul contract.

5.4 Neobținerea autorizațiilor de construire de către cumpărător din culpa acestuia, dă dreptul vânzătorului la rezoluțiunea unilaterală a contractului, cu plata de daune interese și restituirea bunurilor vândute în starea în care se află la momentul rezoluțiunii contractului.

5.5. În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 4,2 lit. f) și g) cumpărătorul are obligația de a plăti daune interese în cuantum de 0,05% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere.

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează în următoarele situații:

- a. prin acordul scris al ambelor părți, cu repunerea părților în situația anterioară.
- b. În cazul nerespectării culpabile a obligațiilor asumate de către cumpărător prin articolul 4.2 lit. a), b), c), d),e) din contract, operează de plin drept rezoluțiunea contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor de judecată.

8. Alte clauze

8.1. În cazul vânzării cu plată în rate lunare, pe 3 ani, neachitarea ratelor lunare atrage după sine majorări de 0,05 % pe zi, neplata a 3 (trei) rate consecutive atrage după sine acțiunea în instanță pentru recuperarea debitelor . În cazul în care nu se plătesc 6 (șase) rate consecutive , vânzătorul are dreptul să ia măsuri de recuperare prin scoatere la licitație imobilului .

Executarea silită se face pe baza prezentului contract care are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu .

8.2. Se va nota ipoteca în favoarea PRIMĂRIEI ORAȘULUI DUMBRĂVENI

în Cartea Funciară, pe suma ramasa de plata in rate lunare, până la achitarea integrală a pretului de cumparare.

8.3 Modificarea prezentului contract se face prin acordul exprimat în scris al partilor semnatare.

Caietul de sarcini, , documentația de atribuire și celelalte înscrisuri care însoțesc oferta celui declarat câștigător fac parte integranta din prezentul Contract .

Prezentul contract s-a redactat in 4 (patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte, fiind certificat pe fiecare pagina si semnat de ambele părți la data de _____ 2025.

Vânzător

Orașul Dumbrăveni

Prin Primar Dârloșan Emil



Președinte de Ședință,
Dózsa Béla Levente



Cumpărător

Contrasemnează Secretar General,
Aldea Ioana Georgeta