

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 103 / 2019

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune
a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș,
str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului
privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr.
de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia**

Consiliul Local al Municipiului Sebes, judetul Alba;

Intrunit în sedinta,publică, ordinară din data de 30.05.2019,ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia;

Văzând:

- Adresa S.C. MULTIPAST S.R.L. cu nr. 8/25.01.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 5750/25.01.2019 prin care se solicită menținerea concesionării terenului cu destinație extindere spațiu comercial situat în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga, nr. 88;

- CF nr. 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1;

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 80766.05;

- Expunerea de motive privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05 și concesionarea directă a acestuia;

- Raportul de specialitate nr. 38346/04.04.2019 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

- Raportul de specialitate nr. 40229/12.04.2019 întocmit de către Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr. 38543/96/18.04.2019 întocmit de către Direcția Venituri , din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș ;

Având avizul nr. 273/23.05.2019 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat , avizul nr. 274/23.05.2019 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr. 275/23.05.2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină,din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Văzând prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, Legii nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 și a Hotărârii de Guvern nr. 71/2007;

În temeiul art. 36, alin. 2, lit. c din Legea nr. 215/2001, republicată în 2007 cu modificările și completările ulterioare – Legea administrației publice locale;

În baza art.45 alin.1 și art.115 alin.1, litera b) din aceeași lege,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de concesiune a terenului în suprafață de 35 mp, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Lucian Blaga nr. 88, în extinderea spațiului comercial, teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș și înscris în CF 79938, nr. topo. 1748/15/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu nr. de inventar 80766.05, întocmită de ing. Morar Nicolae - evaluator autorizat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea directă a terenului identificat la art. 1, în favoarea S.C. Multipast S.R.L. unde există o extindere a spațiului de alimentație publică.

Art.3 Durata concesiunii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult ½ din durata inițială.

Art.4 Redevența este de 1,4 euro/mp/lună, respectiv 588 euro/an. Plata redevenței se va face trimestrial, până în ultima zi a trimestrului pentru care este datorată plata, la valoarea cursului valutar BNR din ziua plății.

Art.5 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

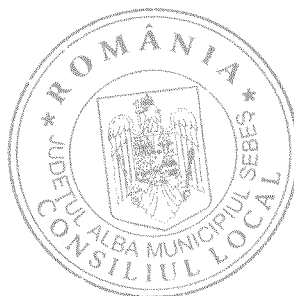
Art.6 Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Birou Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebeș
- S.C. Multipast S.R.L. – Municipiul Sebeș, str. Răchitei, nr. 2, jud. Alba

Sebeș la 30.05.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, **RADU CRISTIAN**



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Abțineri	-
Împotrivă	-

2ex.OM/CV/CA conține 2 pagini și anexa

Amexo la HCL 103/2019

OPERATORUL ECONOMIC

Morar Nicolae-Evaluator

Înregistrat la sediul achizitorului
Primaria Municipiului Sebes

nr: *34700/27.03.2019*

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către: Primaria Municipiului Sebes,
str. Piata Primariei, nr. 1, Sebes, jud.Alba.

Ca urmare a Contractului de Servicii nr. 24227/29 din 04.03.2019, privind efectuarea unui Raport de Evaluare in vederea estimarii valorii de concesiune a unui teren intravilan, Morar Nicolae – Evaluator de Proprietati imobiliare, membru titular ANEVAR, vă transmit alăturat raportul de evaluare:

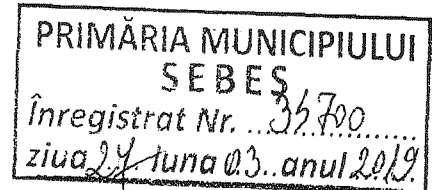
- a) raport de evaluare in doua exemplare originale tiparite;
- b) un exemplar pe suport magnetic

Sebes, 27.03.2019

Cu stimă,

Operator economic,
Ing. Morar Nicolae
Evaluator Autorizat





Către: Primaria Municipiului Sebes

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în Municipiul Sebes, jud. Alba, b-dul Lucian Blaga, langa bloc 80 „Multipast” teren aflat în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebes în suprafața de 35 mp, înscris în CF 79938, NR. Top 748/15/1/1/1/1/1/1/2/1/2/1/2/1, cu numărul de inventar 80766.05, în scopul concesiunii acestuia:

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

Accesul la proprietate se poate face din b-dul Lucian Blaga, terenul fiind amplasat într-o zonă rezidențială de blocuri de locuințe care au la parter spații comerciale

Terenul este cuprins în intravilanul localității din Cartierul Aleea Parc, într-o zonă semicentrală, fiind încadrată: la Sud – drum de acces, la Nord - b-dul Lucian Blaga, la Vest – bloc de locuințe care are la parter o cofetarie și la Est – trotuar.

Terenul este situat în zona rezidențial/comercială a Municipiului Sebes. În prezent zona este în dezvoltare. Zona este caracterizată prin prezența atât a proprietăților rezidențiale respectiv blocuri de locuințe cât și spații comerciale aflate la parterul acestor blocuri. Zona este căutată în principal de către societățile comerciale care doresc să închirieze aceste spații pentru comercializare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF cu nr. 10399 din 01.08.204. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 12.03.2019 nu au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

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

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 79938/Sebes.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 19 februarie 2019 o valoare de piață de:

V = 8.100 lei (optmiiunasuta lei)

echivalent 1700 euro la cursul de 1 euro = 4,7564 lei valabil în 19.03.2019

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

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

V = 2.700 lei/an

echivalent 568 euro/an la cursul de 1 euro = 4,7564 lei valabil în 19.03.2019

Valorile menționate nu includ TVA.

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

SEBES
19.03.2019

Evaluator:

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ing. Morar Nicolae – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului teren intravilan situat în Municipiul Sebes, jud. Alba, b-dul Lucian Blaga, cartierul Aleea Parc, langa bloc 80 in extinderea „sc Multipast srl” în suprafață de 35 mp, cu destinație comerciala (conform specificului zonei și clădirii edificate pe acesta). Terenul este amplasat într-o zona rezidentiala de blocuri de locuinte care au la parter spatii comerciale

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este concesionarea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al Domeniului Privat al Municipiului Sebes asupra terenului menționat anterior.

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

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru General. Conform acestuia valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2019, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2019, data inspecției fiind 12.03.2019, iar data efectivă a stabilirii valorii 19.03.2019.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,7564 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

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

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Morar Nicolae în data de 12.03.2019, din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă documentelor anexate. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

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

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

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

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

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

